



# **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich**

## **BZO 2014**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)

[www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)

Zürich, 1. Oktober 2014



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**1**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Ich wünsche mir eine höhere Ausnutzungsziffer vor allem in den Zentrumszonen, damit auch höher und dichter als jetzt gebaut werden kann. In den Hochhauszonen sollten Hochhäuser gefördert werden und nicht wie jetzt so gut wie verunmöglicht. Auch sollte in Zh west oder Zh Nord unbedingt Cluster von Hochhäusern gefördert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An den jetzigen, bereits sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeiten in den Zentrumszonen werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Anforderungen an den Bau von Hochhäusern sind aufgrund ihrer dominanten Wirkung im Stadtraum tatsächlich hoch. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die entsprechende gesetzliche Grundlage. So müssen Hochhäuser architektonisch besonders sorgfältig gestaltet werden und ortsbaulich einen Gewinn bringen (§ 284 Absätze 1 und 2 PBG). Die Nachbarschaft darf insbesondere durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (§ 284 Abs. 4 PBG). Zudem darf die Ausnutzung bei Hochhäusern nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung (§ 284 Abs. 4), weshalb der Anreiz heute ein Hochhaus zu bauen bei der Zeichensetzung liegt und nicht bei der zusätzlichen Ausnutzung.

Die Erfahrungen mit den heute geltenden Hochhausgebieten gemäss Ergänzungsplan sind grundsätzlich positiv. An ungeeigneten Lagen wie beispielsweise am See, in der Altstadt, an topografisch empfindlichen Ansichts- und Aussichtslagen sowie an den Siedlungsrändern sind Hochhäuser heute ausgeschlossen. Die in der BZO festgelegten Hochhausgebiete bedeuten nur eine Art Möglichkeitsraum und keine generelle Freigabe für den Bau von Hochhäusern.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**2**

**Antrag**

Grünflächen erhalten und fördern. Mehr richtige Sitzbänke und allgemein mehr Gemütlichkeit und Grün im öffentliche Raum!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bau- und Zonenordnung regelt die Nutzungsmöglichkeiten von Parzellen. Die Art der Ausstattung und Gestaltung der Anlagen wird im Rahmen der Projektentwicklung festgelegt. Projekte im öffentlichen Raum (Strassen usw.) werden aber nicht gestützt auf die BZO bewilligt, sondern sind i.d.R. das Ergebnis eines Verfahrens nach Strassengesetz. Auch in solchen Verfahren hat die Bevölkerung die Möglichkeit zur Mitwirkung. Die Gestaltung orientiert sich an der Strategie <Stadträume 2010> des Tiefbauamtes.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**3**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Das Zürcher Untergeschoss soll weiterhin zu 100% einer Wohn- und/oder Gewerbenutzung zugeführt werden können. Dem 'gedrückten' Erscheinungsbild ist mit einer Erhöhung der Gebäudehöhe um eine halbe Geschosshöhe entgegenzuwirken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**4**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Aufgabe des "Zürcher Untergeschosses" muss wie bis anhin einer Wohn- und/oder Gewerbenutzung zugeführt werden können. Das "gedrückte Erscheinungsbild" kann über eine Erhöhung der Gebäudehöhe um min. eine halbe Geschosshöhe vermieden werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**5**

**Antrag**

Die Formulierung "geringfügige Abgrabungen" ist durch eine konkrete Zahl zu ersetzen (z.B. "Abgrabungen bis 1.5m zulässig")

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die kommunale Bauordnung kann die zulässige Abgrabung mit einem zulässigen Mass oder qualitativ festlegen. Die Frage der Geringfügigkeit oder Untergeordnetheit einer Abgrabung soll aufgrund des Gesamteindruckes im Einzelfall und nicht anhand eines absoluten Masses geprüft werden. Die Gestaltungsvorschrift ist in der vorliegenden Form zweckmässig; sie ermöglicht es, die Frage der Abgrabung (und Aufschüttung) mit Blick auf die konkrete Situation des Bauvorhabens zu beurteilen. Die Anwendung der Vorschrift bewegt sich im Rahmen von § 238 Abs. 1 PBG.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**7**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Aufhebung des neuen 3. Abschnitts zu Art. 13.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag zur Aufhebung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss jedoch überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung

Einwendungs-Nr.

**8**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Zone W3B soll Ersatz los gestrichen werden

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund Neuregelung des Untergeschosses) wird grundsätzlich festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung auf fünf anstatt sieben. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen und auch Widerstand in der Quartierbevölkerung auslösen können.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück am Kurfürstensteig liegt am Rande aber immer noch innerhalb eines stark durchgrünten Wohnquartiers, welches sich in östlicher Richtung bis über die Hügelkuppe in Richtung Rieterpark ausdehnt. Topografisch liegt das neu der W3b (bzw. W4b) zugewiesene Gebiet gegenüber der Waffenplatz- /Mutschellenstrasse erhöht und hat somit keinen direkten Bezug zu dieser Hauptachse. Räumlich und von der Bebauungs- und Freiraumstruktur orientiert sich das betreffende Gebiet an die angrenzende Wohnzone W2 und W2b. Das neu zonierte Gebiet erfüllt die Kriterien der W3b bzw. neu W4b. Es liegt insgesamt betrachtet an einer topografisch sensiblen Lage und verfügt über qualitätsvolle Bebauungs- und Freiraumstrukturen, welche so in ihrer Eigenart weiterentwickelt werden sollen.

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Teilrevision aufgrund des Mitwirkungsverfahrens werden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) erhöht. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung in den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W6 gemäss Art. 13 Abs. 3 ist in der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht (AZ 105 %) und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**9**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die bisher gültige Auslegung für anrechenbare Untergeschosse soll beibehalten werden, oder allenfalls durch eine Nutzungsbeschränkung (Bsp. nur 50% für Wohnen) beschränkt werden, aber nicht dadurch dass das Geschoss mehrheitlich unter Terrain sein muss.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**10**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Art. 18 ist zu ergänzen:

3. Bei Aufstockungen bei bestehenden Liegenschaften mit 90% Wohnanteil und Grundgrenzabstand (5m) ist weiterhin Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im erwähnten Gebiet gibt es keine Zentrumszone.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.

**11**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

betr. neuer Zentrumszone 8032 Zürich, von vielen Liegenschaften, welche in dieser neuen Zentrumszone unter Denkmalschutz unter Schutz oder im Inventar stehen, z.B. an der Wotanstr., Wartstr., Streulistr., Jupiterstr., Böcklinstr., Freiestr., Hegibachstr., etc. Antrag: Der Rechtsschutz ist vorgängig dem Bewilligungsverfahren den Bauherrschaften einheitlich schriftlich aufzuzeigen, ohne das schon der Bauherrschaft Kosten entstehen. z.B. Vorrangigkeit RPG und neue teilrevidierte Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sowie der Möglichkeit der Entlassung aus dem Inventar der Denkmalpflege unter der Berücksichtigung aller Aspekte.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im fraglichen Gebiet entsteht keine neue Zentrumszone sondern es wird aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen ein Bereich der heutigen Wohnzone W2 in eine Quartiererhaltungszone überführt. Aus dem Antrag und der Begründung wird nicht klar, inwiefern der Einwender die neue Festlegung beanstandet. Es scheint ihm vielmehr um den möglichen Rechtsschutz gegen eine gestützt auf diese Festlegung erteilte Baubewilligung zu gehen. Der Rechtsschutz ist im übergeordneten Recht, d.h. im Planungs- und Baugesetz geregelt und entzieht sich der Regelungskompetenz der Gemeinde.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**12**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Ich möchte Einsprache erheben gegen die Umzonung von W3 in W3b. Im Gegenteil soll Zone W3 in W4 umgewandelt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**13**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Bitte den kompletten Absatz weglassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag den Absatz wegzulassen wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss jedoch überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**14**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir stellen den Antrag, den Artikel 13 Absatz 3 nicht einzuführen, resp. die Möglichkeit eines "Zürcher Untergeschosses" wie in der rechtskräftigen BZO zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**16**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Vorschrift bezgl. Erdgeschossnutzung ist ersatzlos zu Streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.

**17**

**Antrag**

Streichung des Artikels

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.

Mit den 80cm Stammumfang sind Bäume erfasst, deren Krone bereits eine grössere räumliche Wirkung entfaltet. Mit dem Wert ist auch sichergestellt, dass schwachwachsende Baumarten geschützt sind. Die 80cm sind Erfahrungswerte aus vielen Städten in der Schweiz und Deutschland, und das Mass hat sich in der Umsetzung bewährt. Im heute gültigen Baumschutzgebiet Hohe Promenade (Art. 75) gilt dasselbe Mass (80cm Stammumfang). Zusätzlich wurden dort für Eiben, Zypressengewächse und Stechpalmen 40cm Stammumfang festgelegt. Auf diese Festlegung wird im neuen Artikel 11a verzichtet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.

**18**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Streichung des Artikels

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Am Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Sie sind gemäss § 51 Abs. 1 PBG bestimmt für die dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend wird auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschosssebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnützungsverlust führt. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**19**

**Antrag**

Ich bin mit der Umzonung nicht einverstanden und möchte die bestehende Zonenordnung beibehalten. (betrifft W3b)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**20**

**Antrag**

Die Naturwiese FL3581 und FL 2165 (Krähbühlstrasse / Dreiwiesenstrasse) soll von der geplanten Zonenänderung ausgenommen werden und in der heutigen Zone F (Freihaltezone) belassen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Erweiterung der Erholungszone ermöglicht einerseits die Erweiterung der Kleingärten, andererseits werden heute in der Freihaltezone liegende Gärten zonenkonform. Die Erweiterung wurde so gewählt, dass die wichtigen Sichtbezüge gewahrt bleiben und keine wertvollen Naturobjekte tangiert werden. In der Biotoptypenkartierung von Grün Stadt Zürich weist die betroffene Wiese nur einen geringen Biotopwert auf. Die bestehenden Gärten sind vom Biotoptypenwert wesentlich höher eingestuft. Die Anlage von Parkplätzen auf der betroffenen Fläche ist nicht möglich, da diese über die Freihaltezone erschlossen werden müssten. Dies ist nicht bewilligungsfähig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Quartiererhaltungszonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**21**

**Antrag**

Ich beantrage, dass das Gebäude Feldeggstr. 36 8008 Zürich um ein Geschoss erhöht werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine Erhöhung der gemäss Zonenplan zulässigen Geschosshöhe für das Grundstück an der Feldeggstrasse 36 deckt sich nicht mit den Zielsetzungen der Teilrevision für die Quartiererhaltungszone (Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien), sondern stellt ein Partikularinteresse dar. Im Rahmen der Teilrevision wurden die im Zonenplan festgelegten Geschosshöhen in den Quartiererhaltungszonen grundsätzlich überprüft. Dabei ist kein genereller Handlungsbedarf festgestellt worden. Eine punktuelle Erhöhung der Geschosshöhe kann - sofern gebietstypische Strukturmerkmale gewahrt werden sollen oder dies im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes liegt - unter Inanspruchnahme des Artikels 24e (Abweichungen von den Grundmassen) in Betracht gezogen werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**22**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie).

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude) Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Unverhältnismässig hoher Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Investitions- und Erneuerungsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Änderung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**23**

**Antrag**

Die BZO-Teilrevision ist um einen wirksamen Baum- und Baumgruppenschutz auf öffentlichem Boden zu ergänzen, der die Interessen der betroffenen Anwohner berücksichtigt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Anzahl Bäume in den Strassenräumen und den Parkanlagen nimmt klar zu, dies im Unterschied zu den Bauparzellen, auf denen der Baumbestand durch die bauliche Entwicklung unter Druck gerät. Es ist richtig, dass in einigen Fällen Bäume in Strassenbauprojekten aufgrund der Anforderungen des Verkehrs oder aus Vitalitätsgründen gefällt, bzw. ersetzt werden mussten. Eine Interessensabwägung fand in diesen Fällen aber immer statt. Das öffentliche Interesse an einem gut funktionierendem Verkehrssystem oder die Sicherheit hat dabei überwogen. Auch mit der neuen Bauvorschrift zum Baumschutz und den Baumschutzgebieten über die Strassenräume ist diese Interessensabwägung möglich und notwendig.

Die Baumartenwahl bei Ersatzpflanzungen von Strassenbäumen muss vielfältigen Ansprüchen gerecht werden. Entscheidend sind dabei die erschwerten Standortbedingungen im Strassenraum (Raumverhältnisse, Schadstoffe, Überhitzung und Wasserverfügbarkeit).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**24**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Beibehaltung der bisherigen Regelung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag an der bisherigen Regelung festzuhalten wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**25**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Dachgeschosse dürfen bei bestehenden Gebäuden ausgenützt werden, auch wenn die Anzahl der anrechenbaren Geschosse bereits überschritten ist. (Bestandesgarantie).

Das UG müsste anrechenbar bleiben gemäss alter Rechtslegung wenn es sich um bestehende Gebäude handelt und es gestalterisch keine Unschönheiten (wie z. Bsp. gesenkter Eingangsbereich) gibt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Sowohl bestehende Dachgeschosse als auch bestehende Untergeschosse besitzen Bestandesgarantie. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.

Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**27**

**Antrag**

Es sei das Grundstück Kat. Nr. 2353 (1522 m<sup>2</sup>) und Nr. 620 (336 m<sup>2</sup>) Hagenbuchrain 12, Rossacker, Zürich-Albisrieden, wieder der Bauzone zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO werden die Freihalte- und Erholungszonen insofern einer systematischen Anpassung unterzogen, als diese innerhalb der Freihalte- und Erholungszonen ihrer Zwecksetzung bzw. tatsächlichen Nutzung entsprechend ev. neu zониert werden. Nicht vorgesehen ist dagegen die Umzonierung von Freihaltezonen in Bauzonen. Dies widerspricht auch dem Anliegen der vom Volk angenommenen und aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens nach wie vor pendenten Kulturlandinitiative sowie der jüngsten Revision des RPG. Die fraglichen Parzellen liegen im Übrigen am Rand des alten Dorfkernes Albisrieden. Der Bezug des Dorfkernes zur Landschaft mit den typischen Obstbäumen (Inventar der kommunalen Schutzobjekte) soll erhalten bleiben. Die Festlegung bzw. Beibehaltung einer Freihaltezone erweist sich daher als richtig.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**28**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Es ist auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten. Es ist unrealistisch, Gewerbe und insbesondere auch stark störende Betriebe in einem sechsstöckigen Gebäude unterzubringen. Das Gewerbe ist auf Flächen angewiesen, die gut erschlossen und leicht zugänglich sind. Dafür eignen sich ebenerdige Flächen hervorragend. Für das Gewerbe ist die vorgesehene Ausnützungsziffer zu hoch. Der vorgeschriebene Gewerbeanteil zu Lasten der maximal zulässigen Handels- und Dienstleistungsnutzung gemäss Art. 19 der teilrevidierten BZO ist unverhältnismässig. Das so geschaffene Angebot wird durch Gewerbebetriebe nicht genutzt werden. Die Bestimmungen der Revision bewirken, dass auf eine Nachverdichtung verzichtet werden wird. Ein Abbruch eines bestehenden Gebäudes und der Ersatz durch einen Neubau lohnt sich für Investoren nicht. Unter diesen Umständen werden Investitionen ausbleiben. Die neue Zonierung wird zur Folge haben, dass sich das Land in den Industrie- und Gewerbebezonen entwerten wird.

Aus den erwähnten Gründen ergibt sich, dass die Teilrevision auf das Grundstück an der Binzstr. 18 (Kat.-Nr. WD7936) zu wenig eingeht und den gegebenen Verhältnissen nicht gerecht wird. Die BZO-E 2013 ist deshalb antragsgemäss abzuändern.

Es wird ersucht, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und den Entwurf für die BZO-E 2013 entsprechend anzupassen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie).

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschosebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

**Unverhältnismässig hoher Gewerbeanteil:**

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnutzung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

**Investitions- und Erneuerungsstopp:**

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnutzung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Änderung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**29**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Der Art. 13 Abs. 3 (anrechenbares Untergeschoss) ist überflüssig und kontraproduktiv. Die Einwendenden stellen den Antrag, die heutige Fassung unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag an den heutigen Bestimmungen festzuhalten wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**30**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es ist auf den Art. 11b (Baumschutz) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck. Eine Vorschrift zum Schutz der Bäume in der vorgesehenen Form (Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in ausgewählten Gebieten) ist deshalb notwendig.

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**31**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Für Bauvorhaben, die vor Bekanntgabe des BZO-Entwurfes eingegeben wurden, ist keine negative Voranwendung zulässig oder sie sind als Härtefälle von der Voranwendung auszunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**32**

**Antrag**

Es wird der Antrag gestellt, dass das Grundstück WD6409 nicht umzoniert wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**33**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

1. Es sei Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**35**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**36**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**37**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**38**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**39**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**40**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.  
b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.  
Für Grundstücke in der neuen W3b:  
c) Eventualiter sei der durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.

**41**

**Antrag**

Art. 24c bis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

(Art. 24c bis BZO wurde in einer separaten BZO-Teilrevision vom 16. Januar 2013 bis am 19. März 2013 öffentlich aufgelegt. Diese Bestimmung regelt die Erscheinung der Gebäude. Da diese Bestimmung nicht festgesetzt worden ist, werden dennoch im Rahmen des Einwendungsverfahrens Äusserungen gemacht.)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.

**42**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.

**44**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**46**

**Antrag**

Die negative Voranwendung der BZO Revision ist abzulehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**47**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Änderung zum anrechenbaren Untergeschoss in Wohnzonen ist abzulehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits eine bessere Wohnqualität im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

49

#### Antrag

1. Es sei auf die Festlegung eines Baumschutzgebiets im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. RI1196, RI5191, RI5190, RI1197 und RI1198 zu verzichten.
2. Eventuell sei Art. 11b neu BZO im Sinne der nachstehenden Begründung abzuändern bzw. neu zu fassen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zürich hat zwar - auch dank dem Engagement privater Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich gehen jedoch häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck.

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.

Die im Erläuterungsbericht aufgeführten Kriterien für die Festlegung der Baumschutzgebiete müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Der Bericht wurde entsprechend redaktionell präzisiert.

Mit den 80cm Stammumfang sind Bäume erfasst, deren Krone bereits eine grössere räumliche Wirkung entfaltet. Mit diesem Mass ist auch sichergestellt, dass schwachwachsende Baumarten geschützt sind. Die 80cm sind Erfahrungswerte aus vielen Städten in der Schweiz und Deutschland, und das Mass hat sich in der Umsetzung bewährt. Im heute gültigen Baumschutzgebiet Hohe Promenade (Art. 75) gilt dasselbe Mass (80cm Stammumfang). Zusätzlich wurde dort für Eiben, Zypressengewächse und Stechpalmen sogar ein Stammumfang von 40cm für massgeblich festgelegt. Auf diese Festlegung wird im neuen Artikel 11a allerdings verzichtet.

Die Vorschrift in Art. 11a bezeichnet die massgeblichen Kriterien für die Praxis der Baubehörde. Der Wortlaut stellt sicher, dass die Bewilligungspraxis den Baumschutz nicht absolut anwendet, sondern die Verhältnismässigkeit und die ordentliche Grundstücksnutzung im Auge behält.

Die Berechnung der Mehrstämme wurde überprüft und angepasst.

Die Festlegung des Baumschutzperimeters sowie der Erlass von Art. 11a erfolgt gestützt auf § 76



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

PBG und steht nicht im Widerspruch zu § 309 PBG.

Die Erfahrungen aus der jüngsten Entwicklung haben gezeigt, dass beim Unterhalt der Liegenschaften häufig wertvolle Bäume gefällt werden. Geschieht dies im grösseren Ausmass, wird die vielfältige Siedlungs- und Freiraumstruktur beeinträchtigt. Die Festlegung des Baumschutzperimeters sowie der Erlass von Art. 11a sollen dieser Entwicklung entgegenwirken. Die neue Vorschrift schliesst aber, um das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren, die Fällung von Bäumen nicht kategorisch aus.

Für die Bewilligung von Baumfällungen ist die Bausektion zuständig. Für das Verfahren werden geeignete Formulare, die eine speditive Behandlung ermöglichen, zur Verfügung gestellt.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**50**

**Antrag**

Art. 11 Abs. 2, Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

Art. 11 Abs. 2 sei wie folgt zu ergänzen: mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen naturnah zu gestalten sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Ökologisch vorbildliche Gestaltungsmassnahmen auf privatem Grundeigentum können mit finanziellen Beiträgen gefördert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.

Die BZO macht Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung. Die Nutzungsplanung kann zum Teil Anreizsysteme wie z.B. einen AZ-Bonus enthalten. Ein Fördersystem mit finanziellen Beiträgen kann nicht Gegenstand einer Bauordnung sein. Eine Finanzierung müsste zudem an die Bewirtschaftung geknüpft werden, damit sichergestellt werden kann, dass die erforderliche Qualität auch erreicht bzw. gehalten werden kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**51**

**Antrag**

Der Baumschutz sei auf das gesamte Stadtgebiet auszudehnen. Ausserhalb der neu bezeichneten Baumschutzzone sei eine Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 120cm einzuführen. Bei Ersatzpflanzungen seien soweit möglich einheimische Gehölze zu verwenden.

Sofern nicht das gesamte Stadtgebiet als Baumschutzgebiet bezeichnet werden kann, seien eventualiter neben den bisher vorgeschlagenen Baumschutzgebieten auch die von grösseren Bäumen geprägten Quartierhaltungszonen (v.a. am Zürichberg) sowie alle länglichen Kernzonen im Zonenplan als Baumschutzgebiete zu bezeichnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Für eine gebietsmässige und generelle Ausdehnung des Baumschutzes auf die ganze Stadt bietet § 76 PBG keine Grundlage. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Perimetern zu sichern. Die Kriterien für die Auswahl der Perimeter werden in Kapitel 7.2.5 des Erläuterungsberichtes aufgeführt. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

Einheimische Arten für die Ersatzpflanzung vorzuschreiben, lässt ausser acht, dass es aufgrund der Standortbedingungen und aus gartenkulturellen Gründen nicht sinnvoll, angemessen oder möglich ist, in jedem Fall einheimische Arten zu pflanzen. Der Begriff <einheimisch> ist zudem unklar oder ungenügend.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**52**

**Antrag**

Die heute in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Hochstamm-Obstgärten der Psychiatrischen Universitätsklinik Burghölzli (Parzelle Kataster Nr. RI5394) und der EPI-Klinik (Parzelle Kataster Nr. RI5268) seien der Freihaltezone zuzuweisen oder unter Schutz zu stellen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die erwähnten Hochstammobstgärten und die Gärten liegen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung festgelegt wurden. Diese Zielsetzung ergibt sich aus der behördenverbindlichen übergeordneten Richtplanung. Beide Anlagen sind indes im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen und im Inventar der Kommunalen Schutzobjekte (Landschaft) enthalten. Für die öffentliche Hand gilt deshalb die Selbstbindung, Das heisst, dass bei der Entwicklung der Spitalstandorte diesem Umstand im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung Rechnung getragen werden muss.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Waldabstandslinienpläne (neu) - Ergänzungspläne M. 1:1000**

Einwendungs-Nr.

**53**

**Antrag**

Der Waldabstand auf Parzelle Kataster Nr. RI5398 sei aufzuheben. Sofern eine Aufhebung nicht möglich ist, weil es sich beim Waldabstand um Bundesrecht handelt, sei vorzumerken, dass im Falle eines Bauvorhabens die Unterschreitung des Waldabstandes auf der obgenannten Parzelle zu bewilligen ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die besagte Waldabstandslinie ist nicht Bestandteil der BZO-Revision. Eine Aufhebung ist nicht möglich, da die Gemeinden verpflichtet sind, Waldabstandslinien festzulegen, wo der Wald undmittelbar an eine Bauzone angrenzt. Ohne Waldabstandslinie würde zudem ein Waldabstand von 30m gelten. Eine Vormerkung dass die Waldabstandslinie unterschritten werden kann, ist nicht möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**54**

**Antrag**

Abtausch von Freihaltezonen bzw. Bauzonen in Witikon:

Die Bauzone auf Parzelle Kataster Nr. WI3360 südlich des bäuerlichen Dorfkerns in Witikon sei der Freihaltezone zuzuweisen. Als Kompensation könnte die Freihaltezone auf Parzelle Kataster Nr. WI316 der Bauzone zugewiesen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bau- und Zonenordnung legt mit dem Zonenplan und den Bestimmungen in der Bauordnung den Nutzungsrahmen für alle Grundstücke fest. Dies erfolgt anhand von übergeordneten planerischen Festlegungen und Grundlagen. Das Gebiet um den Kirchenhügel Witikon war Gegenstand diverser Rekurse. Die heutigen Festlegungen spiegeln die planerischen Zielsetzungen für das Gebiet und die Interessenabwägung der Gerichte.

Die heutigen Freihaltezonen schaffen einerseits einen Grüngürtel südlich des Dorfkernes, andererseits auch einen Abstand und damit Aussichtsschutz im Westen des Kirchenhügels. Die Festlegung bzw. Beibehaltung einer Freihaltezone erweist sich daher als richtig.

Für eine Neubeurteilung ist zudem jede Fläche für sich zu betrachten und eine geeignete planerische Festlegung vorzunehmen. Das Eigentum an den Grundstücken könnte nicht einfach abgetauscht werden. Die vorgeschlagenen planerischen Eingriffe wären mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsgarantie an diesem Ort kaum verhältnismässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.

**55**

Art. 70c Gebietscharakter Ottenweg

**Antrag**

1. Verzicht auf Zonenänderung im Bereich Kreuzstrasse bis Ottenweg. Beibehaltung der Alten Zone.
2. Verzicht auf Profilerhaltung in diesem Bereich.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Entscheid, im Gebiet Ottenweg eine Kernzone festzulegen, ist ein Ergebnis eingehender Abklärungen zu den Baumeisterhäusern des 19. Jh., auszugsweise publiziert in der Schrift "Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt" (2011). Der Schutz dieser Baugattung soll konzentriert in drei Gebieten erfolgen (Platte, Ottenweg und Kieselgasse) und ist Bestandteil einer Inventarergänzung. An der Kernzone Ottenweg wird festgehalten. Mit Profilerhaltung wurden insbesondere diejenigen Gebäude belegt, die bereits inventarisiert oder unter Schutz gestellt sind bzw. mit der Inventarergänzung neu ins Inventar aufgenommen werden und für das schützenswerte Ortsbild charakteristisch sind.

Gerade weil im Übrigen ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade auch deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**56**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Schaffung der Wohnzone W3b zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**57**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es ist nicht ersichtlich, dass in einer Zeit, wo Verdichtung und bessere Nutzung von Land angezeigt ist, die Ausnützung reduziert wird. Wir beantragen dass der Bestand bewahrt wird oder dass an Stelle des anrechenbaren UG's dieses in ein Vollgeschoss umgewandelt wird, welches als Basiskote die Nullkote des jeweiligen Grundstücks bezogen auf die Talseitige Kante einzuhalten hat. Das anrechenbare UG entfällt. Mit der Fassadenhöhe kann eine Entwicklung in die Höhe begrenzt werden, wie das ja bereits jetzt geregelt ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**58**

**Antrag**

In der Teilrevision der BZO sei auf das ersatzlose Streichen von Art.24g Abs.5c zu verzichten, resp. die bisherige Fassung in der rechtsgültigen Bauordnung zu belassen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**59**

**Antrag**

Die Parzelle (Gebiet) ist in der Zone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Aus-nutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entspre- chende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**60**

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**61**

**Antrag**

Das Grundstück soll nicht in den Baumschutzkataster aufgenommen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck.

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**62**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art.13. Abs.3 ist zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf den Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**63**

**Antrag**

Auf den Art. 11b Baumschutz ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck. Eine Vorschrift zum Schutz der Bäume in der vorgesehenen Form (Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in ausgewählten Gebieten) ist deshalb notwendig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**64**

**Antrag**

Die Liegenschaft (Häuserzeile) ist in der Zone Q1 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das in Wipkingen ausgeschiedene Gebiet der Quartiererhaltungszone III entspricht dem typischen Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone III. Dazu gehört auch das Gebiet südlich der Höggerstrasse, welches in regelmässigen Abständen Unterbrüche und Lücken aufweist, welche prägende Durchblicke und Sichtbezüge in den Flussraum sowie ins Gebiet Zürich-West ermöglichen und so zu einer wesentlichen Qualität des Gebiets Wipkingen beitragen. Die betroffenen Gebäude sind allseitig orientiert und weisen auch in den seitlichen Bereichen Fenster auf. Mit der neuen Quartiererhaltungszone III werden diese wertvollen, quartierprägenden Strukturen planungsrechtlich sichergestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**65**

**Antrag**

Die Liegenschaften 8 und 8b sind in der Zone QI zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das ausgeschiedene Gebiet Werd der Quartiererhaltungszone III entspricht dem typischen Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone III. Das Gebiet hat sich bereits vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern formiert. Entsprechend offene Strukturen sind heute noch gut ablesbar und prägen das Gebiet Werd. Verschiedene Gebäudelücken und Unterbrüche lassen Durchblicke und Sichtbezüge in die rückwärtigen Hofbereich zu und formen den Grundcharakter dieses Quartiers. Die betroffenen Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und weisen auch in den seitlichen Bereichen Fenster auf. Mit der neuen Quartiererhaltungszone III werden diese wertvollen, quartierprägenden Strukturen planungsrechtlich angemessener erfasst und sichergestellt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**66**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Beibehaltung des sog. "Zürcher Untergeschosses", das seit Jahren geltendes Recht darstellt und für dessen Aufhebung keine ausreichenden Gründe vorliegen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag am "Zürcher Untergeschoss" festzuhalten wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

Einwendungs-Nr.

--

**68**

**Antrag**

Es soll möglich sein, das Gebäude auf dem Grundstück Kataster RI5158 auf 4 Geschosse erweitern zu können, Aufstockung oder Neubau innerhalb des Baubegrenzungsbereichs. Eventuell könnten 3 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss zugelassen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Höhensprünge sind in diesem Gebiet ein charakterisches Merkmal - niedergeschossige Werkstattgebäude zu höheren Wohnhäusern. Ein DG ist bereits zulässig, der Verlust ist ein Geschoss. In Abwägung der individuellen Einbusse gegenüber der Beeinträchtigung des Gebietscharakters ist die Zonierung angemessen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung

Einwendungs-Nr.

**69**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Keine Umzonung von W3 auf W3b in der Ganzen Stadt gewünscht.

Antrag: Vollumfängliche Neuerarbeitung der BZO-Teilrevision. Diese dahingehend, dass keine Ausnutzung eingeschränkt wird sonder mehr Ausnutzung möglich ist. Damit wird auch der vom Volk bestätigten Strategie des verdichteten Bauens Rechnung getragen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund Neuregelung des Untergeschosses) wird festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung auf fünf anstatt sieben. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen und auch Widerstand in der Quartierbevölkerung auslösen können.

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Teilrevision aufgrund des Mitwirkungsverfahrens werden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) erhöht. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung in den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W6 gemäss Art. 13 Abs. 3 ist in der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht (AZ 105 %) und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**70**

**Antrag**

Antrag auf Ausscheidung von Baumschutzgebieten im Enge-Quartier:

Es hat folgende schützenswerte Bäume: alle Bäume in den Parks und Grünanlagen, das Gebiet entlang dem See ab General Guisan-Quai via Arboretum bis Landiwiese und die Bäume auf der Saffa-Insel. Weiter die Bäume auf der Wiese beim GZ Wollishofen, die auf dem Areal der Roten Fabrik und die im Friedhof Entlisberg.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Freihaltezonen und Erholungszonen sind nicht erfasst, da davon ausgegangen werden kann, dass die Baumbestände in diesen Zonen wesentlich weniger gefährdet sind. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**71**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Antrag auf Umsetzung des Baumschutzes:

In den Baumschutzgebieten sind Bäume ab 80 cm Umfang zu schützen.

Das Fällen braucht eine Bewilligung, die nur in folgenden Situationen erteilt wird:

- Bei drohender Gefahr von Abstürzen/Umsturz wegen Schädlings- oder Pilzbefall, wenn andere Massnahmen wie Kronensicherung oder Entlastungsschnitte die Gefahr nicht beheben. Das muss durch ein Baumgutachten festgestellt werden.

- Wenn der Baum einen Um- oder Ausbau des Grundstücks verunmöglichen würde und auch vorgelegte (ernsthafte) Alternativen keine andere Lösung zulassen.

Die Busse für illegale Fällungen beträgt mindestens 2'000.--, damit eine Schutzwirkung entsteht, und die Leute die Busse nicht einfach in Kauf nehmen. Zusätzlich müsse eine Ersatzpflanzung im Wert des alten Baums geleistet werden (siehe sogleich).

Wie kann der Baumwert eines alten Baumes festgestellt werden? Da ein alter Baum einen sehr hohen ökologischen und stadtklimaregulierenden Wert hat, kann man nicht wie im heutigen Schadenersatzrecht einfach den Betrag nehmen, der dem grösstmöglichen noch käuflichen Baum entspricht, sondern man muss mindestens das Fünffache des Katalogswerts entschädigen, um die Ökoleistungen des Baums mitabzugelten. Sonst entsteht auch keine Lenkungswirkung. Ein Baum ist mehr als ein Gegenstand wie z.B. ein Zaun mit einem blossen Sachwert, sondern er stellt eine Sonderkategorie dar, mit einem hohen immateriellen ökologischen Wert, die bei illegaler Zerstörung abgegolten werden muss. Die gleich hohe Busse ist zu entrichten, wenn es sich nach einer gesundheitsbedingten Fällaktion herausstellt, dass der Baum beschädigt wurde (z.B. Löchergebohrt und Pestizide hineingefüllt wurden u.ä.).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ob Gutachten für die Beurteilung des Fällgesuches erforderlich sind, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall. Strafen und Zwangsmassnahmen werden im Planungs- und Baugesetz abschliessend geregelt (§ 340 f. PBG).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**72**

**Antrag**

Einwendung betreffend partizipative Verfahren bei geplanten Arealüberbauungen:

Antrag: Wem das höher Bauen erlaubt wird, muss  $\frac{1}{2}$  des Mehrwerts abgeben. Das Geld wird für öffentlichen Grünraum eingesetzt. Entweder als "Direktleistung", indem der Eigentümer einen Teil seines Areals für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellt (nach einem zu bestimmenden Schlüssel: zB xy m<sup>2</sup> öffentlichen Grünraum pro zusätzliches Stockwerk), oder der Grundeigentümer muss den erwirtschafteten Mehrwert in einen städtischen "Grünflächen-Fonds" einzahlt. Der Zweck einer solchen Regelung ist: Das Höherbauen muss durch die Bereitstellung von mehr Grünraum aufgewogen werden, der auf diese Weise überall in der Stadt verteilt ist, wo Leute wohnen (und nicht irgendwo weit weg). Mit dem Fondsgeld kann die Stadt Grundstücke für Grünraum kaufen oder erweitern oder aufwerten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag hat eine abgaberechtliche Abschöpfung von planungsbedingtem Mehrwert zum Gegenstand. Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) muss das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile vorsehen, wobei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden müssen. Dem kantonalen Gesetzgeber wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren für den Erlass der entsprechenden Vorschriften eingeräumt. Derzeit besteht im Kanton Zürich keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde. Auch wird der im Antrag genannte Tatbestand (Mehrwertausgleich bei Arealüberbauungen) nicht von Art. 5 RPG erfasst.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**73**

**Antrag**

Antrag auf Ausscheidung von Baumschutzgebieten im Enge-Quartier:

Es hat folgende schützenswerte Bäume: alle Bäume in den Parks, das Gebiet entlang dem See ab General Guisan-Quai via Arboretum bis Landiwiese und die Bäume auf der Saffa-Insel. Weiter die Bäume auf der Wiese beim GZ Wollishofen, die auf dem Areal der Roten Fabrik und die im Friedhof Entlisberg.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Freihaltezonen und Erholungszonen sind nicht erfasst, da davon ausgegangen werden kann, dass die Baumbestände in diesen Zonen wesentlich weniger gefährdet sind. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**74**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Antrag auf Umsetzung des Baumschutzes:

In den Baumschutzgebieten sind Bäume ab 80 cm Umfang zu schützen.

Das Fällen braucht eine Bewilligung, die nur in folgenden Situationen erteilt wird:

- Bei drohender Gefahr von Astabbrüchen/Umsturz wegen Schädlings- oder Pilzbefall, wenn andere Massnahmen wie Kronensicherung oder Entlastungsschnitte die Gefahr nicht beheben. Das muss durch ein Baumgutachten festgestellt werden.

- Wenn der Baum einen Um- oder Ausbau des Grundstücks verunmöglichen würde und auch vorgelegte (ernsthafte) Alternativen keine andere Lösung zulassen.

Die Busse für illegale Fällungen beträgt mindestens 2'000.--, damit eine Schutzwirkung entsteht, und die Leute die Busse nicht einfach in Kauf nehmen. Zusätzlich müsse eine Ersatzpflanzung im Wert des alten Baums geleistet werden (siehe sogleich).

Wie kann der Baumwert eines alten Baumes festgestellt werden? Da ein alter Baum einen sehr hohen ökologischen und stadtklimaregulierenden Wert hat, kann man nicht wie im heutigen Schadenersatzrecht einfach den Betrag nehmen, der dem grösstmöglichen noch käuflichen Baum entspricht, sondern man muss mindestens das Fünffache des Katalogswerts entschädigen, um die Ökoleistungen des Baums mitabzugelten. Sonst entsteht auch keine Lenkungswirkung. Ein Baum ist mehr als ein Gegenstand wie z.B. ein Zaun mit einem blossen Sachwert, sondern er stellt eine Sonderkategorie dar, mit einem hohen immateriellen ökologischen Wert, die bei illegaler Zerstörung abgegolten werden muss. Die gleich hohe Busse ist zu entrichten, wenn es sich nach einer gesundheitsbedingten Fällaktion herausstellt, dass der Baum beschädigt wurde (zB. Löchergebohrt und Pestizide hineingefüllt wurden u.ä.).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ob Gutachten für die Beurteilung eines Fällgesuches erforderlich sind, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall. Strafen und Zwangsmassnahmen werden im Planungs- und Baugesetz abschliessend geregelt (§ 340 f. PBG).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**75**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Überprüfung der BZO für Grundstück an der Schmelzbergstrasse 52, 8044 Zürich, Inhaber: Heidrun Ulmer und Heiner Aemisegger

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**76**

**Antrag**

Anstelle einer Teilrevision ist eine Gesamtrevision der BZO auszuarbeiten, mit dem Ziel, die BZO auf ihre eigentliche Aufgabe, die Festlegung von Zonenvorschriften, zurückzuführen. Für die Bearbeitung sind auswärtige, unabhängige Fachleute zu beauftragen; die Stadtverwaltung soll lediglich in einer Begleitgruppe beratend tätig sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Anlass und Handlungsbedarf für die vorliegende BZO-Teilrevision werden im Erläuterungsbericht beschrieben. Grundsätzlich hat sich die geltende BZO 99 gut bewährt und die Stadt Zürich konnte sich dynamisch entwickeln. Es gibt aber verschiedene Gründe, die BZO 99 in einzelnen Teilen zu justieren und den veränderten Verhältnissen anzupassen. Eine Gesamtrevision ist dafür aber nicht erforderlich.

Bei der Ausarbeitung der BZO-Teilrevision war das Hochbaudepartement federführend in der Projektleitung. Dieses Departement ist gemäss Gemeindeordnung verantwortlich für die Nutzungsplanung. Zur Unterstützung der BZO-Teilrevision wurden verschiedene unabhängige Fachleute sowie private Planungsbüros beigezogen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**77**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Die Kernzonenpläne und die dazu erlassenen Vorschriften sind grundsätzlich zu überprüfen. Insbesondere ist auf die Festlegung von Profilerhaltung und weiteren Bestimmungen für einzelne Gebäude und Grundstücke zu verzichten, ebenso auf die Umschreibung von Quartiercharakter.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonen umfassen gemäss § 50 PBG schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Diesem Zweck müssen die Kernzonenvorschriften dienen.

Gebäude, die für das Ortsbild charakteristisch sind, werden in den Kernzonenplänen mit einer Profilerhaltung belegt. Dies betrifft insbesondere inventarisierte oder bereits unter Schutz gestellte Gebäude. Die Profilerhaltung soll die Erhaltung dieser Gebäude unterstützen und deren für das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild sowie die Volumetrie sichern. Sie dient damit unmittelbar der Erhaltung der Eigenart der betreffenden Kernzone. Dies entspricht den Vorgaben des PBG, welches in § 205 lit. a vorsieht, dass der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts zu erfolgen hat.

Selbst wenn aber eine mit Profilerhaltungslinie belegte Baute ersetzt wird, bedeutet diese Festlegung nicht die Pflicht zur identischen Nachbildung des Ursprungsgebäudes sondern zur Wahrung der Volumetrie und des wesentlichen für das Ortsbild wichtigen äusseren Erscheinungsbilds. Was wesentlich ist, kann nicht generell sondern nur objektbezogen beurteilt werden. Diese Vorschrift lässt durchaus eine einzelfallbezogene Betrachtung wie auch eine moderne Formensprache zu, sofern damit insbesondere die Gestaltungsvorschrift von Art. 43 BZO eingehalten wird.

Will man im Einzelfall weitergehende Abweichungen zulassen, so bedarf es einer gesonderten Prüfung, ob dies mit dem mit der Kernzone angestrebten Schutz des Ortsbildes noch vereinbar ist. Dies sprengt den Rahmen der Grundordnung und wäre in einer Sondernutzungsplanung zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**78**

**Antrag**

Auf die Vorwirkung des aufliegenden Entwurfs ist zu verzichten. Eine solche ist frühestens anzusetzen, wenn der aus der Mitwirkung bereinigte Entwurf an den Gemeinderat zur Festsetzung weitergeleitet wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.

**81**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Präzisierungen zur Kostenmiete:

Der Mindestwohnanteil für die Kostenmiete wird lediglich für die zusätzlich bewilligte Ausnützung verlangt, welche das Ausnützungsmass der Grundordnung überschreitet.

Der minimale und der maximale Mindestwohnanteil müssen definiert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**82**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die neue Zone W3b sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**83**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs soll entsprechend der Gemeindeordnung (Art. 2quinquies und Art. 124) sowie dem Programm Stadtverkehr 2025 als Ziel der kooperativen Planung festgeschrieben werden. Areal- und/oder gebietsspezifische Verdichtungen, Aufzonungen oder Umzonungen sollen nur dann möglich sein, wenn mit einem Verkehrs- und Erschliessungskonzept sicher gestellt ist, dass die Gebäude autoarm erschlossen werden bzw. autofreies Wohnen gefördert wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**84**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir beantragen die Ausnützung im UG von wie bisher 100% zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt somit nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**85**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir beantragen die Ausnützung von 100% ( wie bisher) beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt somit nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.

**87**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Auf die Einführung der neuen dreigeschossigen Wohnzone W3b ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung auf fünf anstatt sieben. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen und auch Widerstand in der Quartierbevölkerung auslösen können.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens werden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) in der überarbeiteten BZO-Teilrevision etwas erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3) ist auch in der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**89**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: "Die Arealfläche muss mindestens 4'000 m<sup>2</sup> betragen"

Abs. 4 ist wie folgt anzupassen: "Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei, in den dreigeschossigen Wohnzonen auf fünf, in den viergeschossigen Wohnzonen auf sechs und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den zweigeschossigen Wohnzonen 11,5 m, in den dreigeschossigen Wohnzonen 18 m und in den übrigen Zonen 25 m"

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zu-sammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 ist neu anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Demzufolge darf die zonengemässe Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf und in den übrigen Wohnzonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**90**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Auf die Einführung der neuen dreigeschossigen Wohnzone W3b ist zu verzichten.  
Im Zonenplan sind alle Wohnzonen wie folgt neu zuzuordnen:

- W2b (I, II und III): neu W2
- W2: neu W3, Gebäudehöhe max. 10.0 m
- W3: neu W4, Gebäudehöhe max. 13.0 m
- W4: neu W5, Gebäudehöhe max. 16.0 m
- W5: neu Z5, Gebäudehöhe max. 17.5 m

Da für Art. 18 kein Einwendungsformular existiert, wird an dieser Stelle auch der Antrag für die Änderung der Grundmasse der Zentrumszonen in Art. 18 aufgeführt:

- Z5, neu Z6, Gebäudehöhe max. 20.0 m
- Z6, neu Z7, Gebäudehöhe max. 22.5 m
- Z7, neu Z8, Gebäudehöhe max. 25.0 m

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**91**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Art. 13 Abs. 2 b) ist unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**92**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- Der zweite Satz ("Das anrechenbare Untergeschoss...genutzt werden.") ist ersatzlos zu streichen.
- Die Definition des Untergeschosses ist nicht nur auf Wohnzonen, sondern auf alle Bauzonen anzuwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Handlungsbedarf für eine neue Regelung zum "Zürcher Untergeschoss" hat sich insbesondere bei den Wohnzonen ergeben. In den Zentrums-, Quartier- und Kernzonen sind die Erdgeschosse teilweise ohnehin speziell geregelt.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**94**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Dieser Antrag bezieht sich nicht auf Art. 18a, sondern auf die Definition der Grundmasse in Art. 18 Abs. 1:

Die Definition des Untergeschosses in Art. 13 Abs. 3 ist nicht nur auf Wohnzonen, sondern auch auf Zentrumszonen anzuwenden.

Im Zonenplan sind alle Zentrumszonen wie folgt neu zuzuordnen:

- W5: neu Z5, Gebäudehöhe max. 17.5 m
- Z5, neu Z6, Gebäudehöhe max. 20.0 m
- Z6, neu Z7, Gebäudehöhe max. 22.5 m
- Z7, neu Z8, Gebäudehöhe max. 25.0 m

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der überarbeiteten BZO-Teilrevision wird die Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen nur in den Wohnzonen neu geregelt. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Somit werden die bisherigen Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 neu als W3 bis W6 bezeichnet. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann.

Bei den Zentrumszonen werden mit Ausnahme der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss keine Änderungen vorgenommen. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf an weiteren Anpassungen. Insbesondere erlauben die Zentrumszonen mit Ausnützungsziffern von 200%, 230% und 260% bereits sehr hohe Dichten. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevisionen werden keine massgeblichen Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.

**95**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Der gesamte Art. 24 ist ersatzlos zu streichen und die bisherigen Festlegungen der Quartiererhaltungszone I und II anzuwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**96**

**Antrag**

Im Zonenplan sind alle Wohn- und Zentrumszonen wie folgt neu zuzuordnen:

- W2b (I, II und III): neu W2
- W2: neu W3, Gebäudehöhe max. 10.0 m
- W3: neu W4, Gebäudehöhe max. 13.0 m
- W4: neu W5, Gebäudehöhe max. 16.0 m
- W5: neu Z5, Gebäudehöhe max. 17.5 m
- Z5: neu Z6, Gebäudehöhe max. 20.0 m
- Z6: neu Z7, Gebäudehöhe max. 22.5 m
- Z7: neu Z8, Gebäudehöhe max. 25.0 m

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**97**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Ich beantrage die AZ anrechenbar im Untergeschoss auf 100% zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Ottenweg (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**98**

**Antrag**

1. Verzicht auf Zonenänderung im Bereich Kreuzstrasse bis Ottenweg.  
Beibehaltung der alten Zone.
2. Verzicht auf Profilerhaltung in diesem Bereich

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

Der Entscheid, im Gebiet Ottenweg eine Kernzone festzulegen, ist ein Ergebnis eingehender Abklärungen zu den Baumeisterhäusern des 19. Jh., auszugsweise publiziert in der Schrift "Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt" (2011). Der Schutz dieser Baugattung soll konzentriert in drei Gebieten erfolgen (Platte, Ottenweg und Kieselgasse) und ist Bestandteil einer Inventarergänzung. An der Kernzone Ottenweg wird festgehalten. Mit Profilerhaltung wurden insbesondere diejenigen Gebäude belegt, die bereits inventarisiert oder unter Schutz gestellt sind bzw. mit der Inventarergänzung neu ins Inventar aufgenommen werden und für das schützenswerte Ortsbild charakteristisch sind.

Gerade weil im Übrigen ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade auch deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**99**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Arealüberbauungen sollen nicht an die Grösse gekoppelt sein. Schaffung eines Ausnutzungs- und Geschosszahlbonus für besonders gute Gestaltung auf alle Grundstücksgrössen.  
10% Mehrausnutzung und 1 zusätzliches Vollgeschoss.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion oder sogar Aufhebung einer minimalen Arealgrösse nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit der Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen sollen weiterhin für alle Arealüberbauungen gelten, auch wenn sie den Ausnutzungsbonus nicht beanspruchen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**100**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Die Kostenmiete ist genauer zu definieren im Sinne von «Kostenmiete gemäss den kommunalen Rechnungsmodell der Wohnbauförderung».

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**101**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Das Ziel ist breiter zu formulieren. Ein Mehr an Ausnutzung soll auch für die Realisierung von Gewerberäumlichkeiten sowie von Flächen für Schul-, Betreuungs- und Nahversorgungseinrichtungen gewährt werden. Diese sind explizit zu nennen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**102**

**Antrag**

Aufnahme eines Passus beim Baumschutz, der den potentiellen Fehlanreiz zum Fällen von Bäumen vor Erreichen des Stammumfangs von 80 cm beseitigt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine vorsorgliche Fällung von Bäumen kurz vor Erreichen eines definierten Stammumfangs kann und soll nicht verhindert werden. Einzige Möglichkeit wäre, dass Mindestmass zu reduzieren. Mit den 80cm Stammumfang sind Bäume erfasst, deren Krone bereits eine grössere räumliche Wirkung entfaltet. Mit dem Wert ist auch sichergestellt, dass schwachwachsende Bäume geschützt sind. Die 80cm sind Erfahrungswerte aus vielen Städten in der Schweiz und Deutschland, und das Mass hat sich in der Umsetzung bewährt. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**103**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die durch die Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses gegenüber dem heutigen Zustand in der Ebene verloren gehende Bauzonenkapazität ist durch eine geeignete Neuformulierung der Grundmasse zu kompensieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**105**

**Antrag**

Die gesamte Parzelle AU199, mit Ausnahme des Zeughaushofes, ist der Kernzone mit einem Wohnanteil von 50% zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bauten und Freiräume der Kaserne sind Inventarobjekte der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege. Gemäss Freiraumversorgungsberechnungen von Grün Stadt Zürich sind die heutigen Freiräume für die Freiraumversorgung der umliegenden Gebiete wichtig und sollen erhalten bleiben. Die Ausrichtung des Kasernenareals ist Gegenstand der laufenden Gebietsplanung. Sollte aufgrund der Ergebnisse eine Zonenplanänderung erfolgen, wäre dies in einer eigenen Vorlage zu behandeln. Eine Umzonierung des Kasernenareals in eine Bauzone ist aufgrund der kantonalen Festlegung zudem nicht in der Kompetenz der Stadt Zürich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**106**

**Antrag**

streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

In den bezeichneten Baumschutzgebieten leistet jede/-r einzelne Grundeigentümer/-in einen Beitrag. Bei der Ausweisung der Baumschutzgebiete wurde darauf geachtet, dass nur für jene Gebiete bzw. Baumbestände, die zentral für das Stadtbild sind, in den Perimeter aufgenommen werden.

Bäume entfalten im Gegensatz zu Grünfläche (wie Wiesen, Rasen usw.) zusätzlich eine räumliche Wirkung und prägen somit das Stadtbild wesentlich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**108**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Absatz 4: evtl., wenn die neue Zone W4b eingeführt wird (was wir ablehnen), die Beschränkung auf vier Vollgeschosse und die entsprechende max. Gebäudehöhe streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnutzung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**109**

**Antrag**

Absatz 2: unverändert lassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**110**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die neue Zone W3b ist zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**111**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**112**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Absatz 1: in der IG III ist die Beschränkung der Ausnützung für Handel und Dienstleistungen auf 150% zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie).

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**113**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Ich bin Eigentümerin des Einfamilienhauses an der Schwandenholzstrasse 153. Durch die neue Zonenordnung wird mein Haus von der Wohnzone W2 in die Kernzone verschoben, ich bitte die alte Zonenordnung soll beibehalten werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das in der Kernzone definierte Baufeld lässt eine wesentliche Verdichtung gegenüber dem Bestand zu und erfährt dadurch eine geringe Nutzungseinbusse. Das Gebäude liegt am Rand der Kernzone im Übergang zur Freihaldezone und zu den Ortseingängen (Waidhofweg und Heuweg)





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**114**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**115**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung auf Baugesuche, welche vor Publikation der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten. Vorausgesetzt wird, dass die beabsichtigten Regelungen durch die Exekutive, also durch den Stadtrat beantragt und damit genügend konkretisiert sind.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**116**

**Antrag**

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**117**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**119**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es ist nicht ersichtlich, dass in einer Zeit, wo Verdichtung und bessere Nutzung von Land angezeigt ist, die Ausnützung reduziert wird. Wir beantragen dass der Bestand bewahrt wird oder dass an Stelle des anrechenbaren UG's dieses in ein Vollgeschoss umgewandelt wird, welches als Basiskote die Nullkote des jeweiligen Grundstücks bezogen auf die Talseitige Kante einzuhalten hat. Das anrechenbare UG entfällt. Mit der Fassadenhöhe kann eine Entwicklung in die Höhe begrenzt werden, wie das ja bereits jetzt geregelt ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Sinne des formulierten Vorschlages wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**120**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es ist nicht ersichtlich, dass in einer Zeit, wo Verdichtung und bessere Nutzung von Land angezeigt ist, die Ausnützung reduziert wird. Wir beantragen dass der Bestand bewahrt wird oder dass an Stelle des anrechenbaren UG's dieses in ein Vollgeschoss umgewandelt wird, welches als Basiskote die Nullkote des jeweiligen Grundstücks bezogen auf die Talseitige Kante einzuhalten hat. Das anrechenbare UG entfällt. Mit der Fassadenhöhe kann eine Entwicklung in die Höhe begrenzt werden, wie das ja bereits jetzt geregelt ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Sinne des formulierten Vorschlages wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**123**

**Antrag**

Für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gilt weiterhin die BZO aus dem Jahre 1991, wonach das Gebiet nicht zoniert ist. Die Nichtzonierung soll auf das ganze Hochschulgebiet Zürich-Zentrum ausgeweitet werden (auch zu berücksichtigen beim Ergänzungsplan Kernzone Hirschengraben, Kreis 2).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die BZO Hochschule Zentrum ist nicht Gegenstand dieser BZO-Revision. Eine Ausweitung des Hochschulgebiets ist im Rahmen der BZO Hochschulen Zentrum eingehend zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**124**

**Antrag**

Art. 21 BZO soll gelöscht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zweck der Sonderbauvorschriften ist es, von der Grundordnung, also z.B. von den Grundmassen nach Art. 21 BZO, abweichen zu können. Auch bei einem Erlass von Sonderbauvorschriften muss die Grundordnung (BZO) richtplankonforme Aussagen zum Areal machen (in casu Zonierung als ZöBA). Somit entspricht es den Vorgaben des PBG, Vorschriften in der BZO wie auch zugleich Sonderbauvorschriften zu haben. Gern ist das Amt für Städtebau bereit, zusammen mit der ETH zu prüfen, ob planerische Massnahmen mit Bezug auf BZO und Sonderbauvorschriften erforderlich sind, um den zukünftigen Bedürfnissen der ETH gerecht zu werden. Die allfällige Prüfung soll in einem separaten Planungsprozess geschehen (nicht anlässlich BZO-Teilrevision).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**125**

**Antrag**

Das Grundstück HG7294 (Schauenbergstrasse 90-96 ) soll der Bauzone zugeteilt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das alte Zeughaus liegt als militärische Baute ausserhalb des Siedlungsgebietes und teilweise im Wald. Die Freihaltezone dient der Freihaltung der Landschaft und dem Schutz des kommunalen Landschaftsschutzobjektes. Die Baute geniesst Bestandesgarantie. Das heisst, die Nutzung der Bauten für militärische Zwecke ist weiterhin möglich. Eine Einzonierung von Bauten muss der planerischen Zielsetzung entsprechen. Dies ist nicht der Fall.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**129**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Die Gebiete der Kategorie A sollen auf die Innenstadt beschränkt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Gerade in den Quartierzentren der Aussenquartiere ist die Bereitstellung von Flächen für und der Erhalt von publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen wichtig, um die Belebung der Quartiere und die Quartiersversorgung sicher zu stellen. Dies zeigen auch Beispiele von neuen Aussenquartieren wie Neu-Oerlikon, in denen das Fehlen von entsprechenden Nutzungen in den Erdgeschossen auch von den BewohnerInnen als problematisch empfunden wird. An zentralen Lagen in den Aussenquartieren haben publikumsorientierte Nutzungen sehr wohl eine wirtschaftliche Chance, wie die Existenz vieler Läden und Gastronomiebetriebe heute zeigt.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind (bestehende gewerbliche Nutzung, gute Erschliessung, hohe Passantenfrequenz). In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden.

Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen und Bauten der Bestandesgarantie unterliegen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**130**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Umteilung von bestehenden W3-Zonen in eine W3b-Zone sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.

**132**

**Antrag**

Auf die Anpassung dieser Artikel soll generell verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszone hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszone typischen offenen Bauweise eingeführt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**133**

**Antrag**

a) Auf die Umzonung der Parzellen im Eigentum der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) im Gebiet Entlisberg in Zürich-Wollishofen von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W3b sei zu verzichten.

b) Auf die Umzonung der übrigen Parzellen (nicht im Eigentum der ABZ) im Gebiet Entlisberg in Zürich-Wollishofen von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**135**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**136**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a, Erdgeschossnutzung

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Freiblick sind somit von der Regelung gemäss Art. 6a nicht betroffen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**137**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Art. 24g Randgebäude in der Quartiererhaltungszone, Abs. 5, lit. C

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**139**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Art. 24n bis 24q, Quartiererhaltungszone III  
Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**140**

**Antrag**

Art. 28 Kernzonen Abs. (alt Abs. 4)

Es sei die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**141**

**Antrag**

Verzicht auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**142**

**Antrag**

Zur Revision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft:

Revision des kommunalen Richtplans Siedlung erst nach der Festsetzung und der Genehmigung des kantonalen Richtplans vornehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wird im Einwendungsverfahren Reg. Richtplan behandelt (Einw.-Nr. 274 RR)



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**143**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Verzicht auf die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a der revidierten BZO, bzw. Ermöglichung weiterer heute bestehender Nutzungen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**144**

#### Antrag

Art. 11, Ziff. 2: Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

... mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen naturnah zu gestalten sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Der Aussenraum erfüllt damit eine wichtige Komponente im Stadtbild und bietet Flora und Fauna optimale Entwicklungsmöglichkeiten, ist mit angrenzenden Räumen vernetzt und trägt zu einem wohltuenden Stadtklima bei. Ökologisch vorbildliche Gestaltungsmaßnahmen auf privatem Grundeigentum können mit finanziellen Beiträgen gefördert werden.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.

Die BZO macht Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung. Die Nutzungsplanung kann zum Teil Anreizsysteme wie z.B. einen AZ-Bonus enthalten. Ein Fördersystem mit finanziellen Beiträgen kann nicht Gegenstand einer Bauordnung sein. Eine Finanzierung müsste zudem an die Bewirtschaftung geknüpft werden, damit sichergestellt werden kann, dass die erforderliche Qualität auch erreicht bzw. gehalten werden kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.

**145**

**Antrag**

Ergänzung von Ziff. 6:

Wird die Beseitigung ... verlangt werden. Bei Ersatzpflanzungen sind bevorzugt einheimische Arten zu verwenden. Die Beseitigung ...

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Einheimische Arten für die Ersatzpflanzung vorzuschreiben, lässt ausser acht, dass es aufgrund der Standortbedingungen und aus gartenkulturellen Gründen nicht sinnvoll, angemessen oder möglich ist, in jedem Fall einheimische Arten zu pflanzen. Der Begriff <einheimisch> ist zudem unklar oder ungenügend.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**146**

**Antrag**

Es seien zusätzlich Baumschutzgebiete einzuführen, die folgendes Kriterium erfüllen:

- Die vorhandenen und zu ergänzenden Bäume tragen wesentlich zum städtischen Mikroklima bei.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grünstrukturen tragen unbestritten zu einem guten städtischen Mikroklima bei. Bäume sind dabei zentral. Mit der Einführung von Perimetern mit wertvollen Baumbeständen im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Der Beitrag an das Stadtklima gilt auch für diese Gebiete. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

Bis Ende 2015 wird der Masterplan Stadtklima erarbeitet. Darin wird die Entwicklung und Sicherung von Grünstrukturen, die einen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, behandelt. Insbesondere werden die Prozesse, Akteure und Instrumente benannt.

Die Anzahl Bäume in den Strassenräumen und den Parkanlagen nimmt zu, dies gilt nicht in Bezug auf die Bauparzellen, auf denen der Baumbestand durch die bauliche Entwicklung unter Druck gerät. Es ist richtig, dass in einigen Fällen Bäume anlässlich von Strassenbauprojekten aufgrund der Anforderungen des Verkehrs oder aus Vitalitätsgründen gefällt, bzw. ersetzt werden mussten. Eine Interessensabwägung fand in diesen Fällen aber immer statt. Das öffentliche Interesse an einem gut funktionierenden Verkehrssystem oder an der Sicherheit hat dabei überwogen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**148**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Abzonung von Wohnzone W3 auf W3b bei WO4844, WO6498 und WO3128 ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**149**

**Antrag**

Auf eine Voranwendung ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**150**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Die Reduktion der vorgesehenen Einschränkung der Erdgeschossnutzung ist weniger restriktiv auszugestalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**152**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**153**

**Antrag**

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Freiblick sind somit von der Regelung gemäss Art. 6a nicht betroffen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.

**154**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Art. 24g Randgebäude in der Quartiererhaltungszone, Abs. 5, lit. C

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**156**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Art. 24n bis 24q, Quartiererhaltungszone III

Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**157**

**Antrag**

Art. 28 Kernzonen Abs. (alt Abs. 4)

Es sei die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**158**

**Antrag**

Die Arealüberbauung ist als Planungsinstrument zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, dieses Instrument aus der Bauordnung zu streichen. An die Arealüberbauung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Ausserdem kann nur bei Erfüllung bestimmter energetischer Anforderungen ein Ausnützungsbonus in Anspruch genommen werden. Gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision müssen zudem mit der Arealüberbauung ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden und es ist ein angemessener Anteil von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen zu überdecken.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**159**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

In Entwicklungsgebieten (Gebiete in Transformationsprozessen mit komplexer Problemstellung) soll neu eine kooperative Planung eine nachhaltige Verdichtung ermöglichen (Regionaler Richtplan 2.1.3 b und c). Das Instrument der kooperativen Planung beschränkt sich im Moment lediglich auf die Sicherung von bezahlbaren Wohnungen und ist noch zu wenig konkretisiert, sowohl was die Lage wie auch der Ablauf des Kooperationsverfahrens anbelangt. Neben der konkreten Lokalisierung der Gebiete für Kostenmiete sind auch Gebiete auszuweisen, in denen Infrastrukturen wie Verwaltungsgebäude, Schulraum, Alterswohnungen, Grün- und Freiraum oder ÖV fehlen und allenfalls durch kooperative Planung gesichert werden sollen. Als Grundlage dafür sind Gebiete mit Kooperationsbedarf durch Karteneinträge im kommunalen Richtplan auszuweisen und mit Planungsaufgaben in der BZO zu verankern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**160**

**Antrag**

Das Baumschutzgebiet ist auf die von grösseren Bäumen geprägten Quartiere an oberen Hanglagen (v.a. am Zürichberg und Waidberg) sowie alle ländlichen Kernzonen (bäuerliche Dorfkerne) auszudehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.

161

#### Antrag

Frei- und Grünraumversorgung

Für Gebiete die unter dem Titel Weiterentwickeln, Neuorientieren aufgeführt sind und bereits eine hohe Dichte haben, sind die in der Klimaanalyse aufgeführten kompensatorischen Massnahmen auf das jeweils betroffene Gebiet abgestimmt zu konkretisieren. Die Freiraum- und Grünraumversorgung sind dem weiteren Wachstum entsprechend zu koordinieren. Quartierspezifische Massnahmen sind im kommunalen Richtplan mit Karteneinträgen festzulegen und mit konkreten Planungsaufgaben in der BZO zu verankern.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die genannten Themen sind im regionalen Richtplan behandelt, soweit dies auf dieser Richtplanstufe möglich ist. Im Regionalen Richtplan sind die Grundsätze festgehalten, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bereits in den Zielen für die Nachhaltige Entwicklung wird auf die Funktion der Grün- und Landschaftsräume hingewiesen. Präzisiert werden diese Aussagen im Zielbild 2030 und den Gesamtstrategien Siedlung und Landschaft. Auf der regionalen Stufe mehr Vorgaben zu machen, ist nicht möglich, da die Ziele zur Erhaltung eines angemessenen Stadtklimas häufig nicht widerspruchsfrei zu den Zielen der räumlichen Entwicklung stehen; eine materielle Koordination ist auf den nächsttieferen Planungsstufen angebracht. Neue Grün- und Freiräume können in der Regel nur geschaffen werden, wenn Planungen über grössere Areale oder Gebiete erfolgen.

Es braucht in den nachfolgenden Planungsprozessen eine ortsspezifische Betrachtung und ggf. auch eine Güterabwägung. Im beabsichtigten kommunalen Richtplan werden für Gebiete mit grossem Verdichtungspotential die Massnahmen detaillierter behandelt, dabei wird auch die Freiraum- und Grünraumversorgung mit den Massnahmen abzugleichen sein.

In den Gebieten, für die keine kommunalen Richtpläne erarbeitet werden, muss die Sicherung von Grünstrukturen in den Sondernutzungsplanungen und Bewilligungsverfahren erfolgen. Dabei wird der Masterplan Stadtklima eine wesentliche Rolle spielen, da dort die verantwortlichen Akteure genannt werden und mit Beispielen aufgezeigt wird, mit welchen Mitteln die Grundeigentümer/-innen einen Beitrag an das anzustrebende Stadtklima leisten können.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**162**

**Antrag**

Art. 11 Abs. 2 Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

Es fehlen Aussagen zur Qualität der Aussenräume. Dies ist vor allem im Rahmen von nicht überbauten Flächen wichtig und in der BZO festzulegen, analog den Auflagen bei Dachbegrünungen (Art. 11 Abs.1).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**163**

**Antrag**

Art. 9 Hochhausgebiete

Qualitative und quantitative Überprüfung der Hochhausgebiete.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Regelungen zu den Hochhausgebieten in der BZO sind erst seit 2005 rechtskräftig. Es gibt derzeit weder in planerischer noch in rechtlicher Hinsicht ausreichende Gründe, die das Abweichen vom Grundsatz der Planbeständigkeit bzw. die Neudefinition der Hochhausgebiete in der Stadt Zürich zum heutigen Zeitpunkt als erforderlich erscheinen lassen. Je früher ein Zonenplan bereits wieder korrigiert wird, umso wichtiger muss der Grund hierfür sein. Ein solcher wichtiger planerischer oder städtebaulicher Grund fehlt.

Die Erfahrungen mit den heute geltenden Hochhausgebieten gemäss Ergänzungsplan sind grundsätzlich positiv. An ungeeigneten Lagen wie beispielsweise am See, in der Altstadt, an topografisch empfindlichen Ansichts- und Aussichtslagen sowie an den Siedlungsrändern sind Hochhäuser ausgeschlossen. Ausserdem sind die Anforderungen an den Bau von Hochhäusern hoch. So müssen sie architektonisch besonders sorgfältig gestaltet werden und ortsbaulich einen Gewinn bringen. Das Amt für Städtebau hat Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten verfasst (November 2001) und die hohen Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Bezug zum öffentlichen Raum, Nutzungskonzept, Ökologie und Architektur formuliert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**165**

**Antrag**

Gebiete mit Planungsaufgaben belegen um den Bedarf an Oe zu gewährleisten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Dem Anliegen nach zusätzlichem Raumbedarf für öffentliche Bauten und Anlagen wird mit dem noch zu erarbeitenden kommunalen Richtplan öffentliche Bauten und Anlage gewährleistet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**166**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Bei Umbauten mit dem Ziel eines hohen Anteils von Wohnungen in Kostenmiete wird eine wesentliche sachliche und zeitliche Erleichterung der Bewilligungspraxis gewährt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**167**

**Antrag**

Die Abänderung des Arealbonus in der neuen Zone W3b ist wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Einführung der neuen Wohnzone W3b (gemäss öffentlicher Auflage) bzw. neu W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision wird zwar die Ausnützungsziffer nach Regelbauweise um 15 % reduziert (AZ 105%), der Ausnützungsbonus nach Arealüberbauung bleibt aber unverändert. Einzig die maximal zulässige Vollgeschosszahl wird in der neuen Wohnzone W4b von sieben auf fünf reduziert. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**168**

**Antrag**

Auf die Abänderung von Art 10.2 ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

"Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Die Neureglung in der Bauordnung sieht vor, dass in einzelnen Wohnzonen neu kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig ist. Die durch die Streichung des anrechenbaren Untergeschosses verloren gegangene Ausnützung wird kompensiert, indem ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen wird. Es findet also keine "schleichende Abzonung" statt. Bei der Bezeichnung der Wohnzonen wird das zusätzliche Vollgeschoss berücksichtigt. Die im Zonenplan zum Teil neue Bezeichnung der Wohnzonen darf wegen des Fehlens eines anrechenbaren Untergeschosses nicht als Aufzonung missverstanden werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**169**

**Antrag**

Auf diesen Artikel ist zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zürich hat zwar einen ansehnlichen Baumbestand. Die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich gehen jedoch häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt zunehmend unter Druck. Viele Fällungen erfolgen in der Betriebsphase einer Liegenschaft. Hierbei greifen die heutigen Vorschriften nicht. Art. 11a ist deshalb notwendig.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare die eine speditive Behandlung ermögliche, zur Verfügung gestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Art. 24d Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**170**

**Antrag**

Absatz 2 ist zu ändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Grundcharakter der Quartiere in den Quartiererhaltungszonen soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Dachlandschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser typischen Strukturen (Traufhöhe, Dachaufbauten und -einschnitte) und sind für die räumliche Qualität der Stadt von Bedeutung. Die städtebauliche Haltung, wonach Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind, bildet dabei einen wesentlichen gestalterischen Grundsatz. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, diesen Grundsatz in Frage zu stellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Art. 24d Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**171**

**Antrag**

Absatz 3: Liegende Dachflächenfenster sollen zulässig werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Grundcharakter der Quartiere in den Quartiererhaltungszonen soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Dachlandschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser typischen Strukturen (Traufhöhe, Dachaufbauten und -einschnitte) und sind für die räumliche Qualität der Stadt von Bedeutung. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, von der geltenden Praxis der Stadt Zürich abzuweichen (Dachflächenfenster in der Grösse von 80/120 cm, stehend angeordnet). Weiterführende gestalterische Grundsätze, wie Interventionen im Dach zu befriedigenden und guten Lösungen führen, sind im "Leitfaden Dachlandschaften" des Amts für Städtebau aus dem Jahre 2009 formuliert. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Hochbaudepartements heruntergeladen werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**172**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Absatz 2 ist vollständig zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**173**

Art. 44 Gebietscharakter Altstadt

**Antrag**

Die Absätze 2-8 sind wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.

Es trifft zu, dass dem archäologischen Untergrund der Altstadt besonders Rechnung getragen werden soll und deshalb auch in der Gebietscharakterumschreibung speziell erwähnt wird. Der Bau von Untergeschossen wird dabei nicht untersagt. Er soll aber in der Ausdehnung so eingeschränkt werden (vgl. Art. 49), dass der notwendige Spielraum entsteht, um archäologische Fundstätten zu bewahren bzw. unangetastet zu lassen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**174**

Art. 50 Gebietscharakter City

**Antrag**

Die Absätze 2 bis 7 sind wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**175**

**Antrag**

Vereinfachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Allgemeiner Antrag, welcher sich nicht konkret auf eine Änderung der BZO-Teilrevision bezieht.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**176**

**Antrag**

Die verwaltungsinternen Abläufe zu optimieren und kundenfreundlicher zu gestalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag ist allgemein formuliert und bezieht sich nicht konkret auf die Änderungen der BZO-Teilrevision.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**177**

**Antrag**

Es sei die Revision der Bau und Zonenordnung auszusetzen und die Revision der kantonalen Grundlagen bezüglich Mehrwertausgleich und Ausscheidung von Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau abzuwarten um die dannzumal allenfalls neuen Instrumente zu berücksichtigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde. Es besteht aber jetzt Handlungsbedarf, die BZO in verschiedenen Bereich anzupassen. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen ermöglicht einerseits die Qualität der Entwicklungen besser zu sichern und andererseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne eines Mehrwertausgleichs an der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen zu beteiligen.

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Diese verlangt, dass die Gemeinden für Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse Mindestanteile festlegen können, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten sind. Der inhaltlich sehr ähnliche Gegenvorschlag des Kantonsrates sieht im PBG eine Kann-Vorschrift vor, wonach es den Gemeinden erlaubt ist, unter der Voraussetzung erhöhter Ausnutzungsmöglichkeiten nutzungsplanerisch Anteile für preisgünstigen Wohnraum vorzuschreiben. Gestützt auf den Gegenvorschlag wurde zwar die Initiative zurückgezogen, weil aber gegen den kantonsrätlichen Gegenvorschlag das Referendum ergriffen wurde, fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt. Bei einer Annahme der PBG-Änderung kann zu gegebener Zeit eine entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung geprüft werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**178**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**179**

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Voranwendung auf Baugesuche, welche vor Publikation der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**180**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Abs. 1 Es sei bei kooperativen Planungen ein Anteil von mindestens 33% Kostenmiete an der total möglichen Wohnnutzung festzulegen.

Die weiteren Anforderungen seien soweit möglich und sinnvoll zu präzisieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**181**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Abs. 2 Es seien insbesondere die Obergrenzen für die gesamten Investitions- und Baukosten, die Regelungen über die Bildung von Rückstellungen zwecks Äufnung eines Erneuerungs- und Amortisationsfonds sowie die Anwendung der Kostenmiete (gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung) mit Beschränkung der Nebenkosten zu regeln. Zudem sei festzusetzen, dass die für die Erstellung von Wohneinheiten in Kostenmiete festgelegte Fläche während der Gültigkeit des Gestaltungsplans nicht zweckentfremdet werden darf.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**182**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**183**

**Antrag**

Es seien, unter der Voraussetzung dass die Grundsätze der Kostenmiete eingehalten werden, in Wohnzonen W2b neu viergeschossige Arealüberbauungen zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die notwendige gesetzliche Grundlage, um im Rahmen der Nutzungsplanung Anforderungen hinsichtlich Wohnen nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu definieren. Die stark durchgrünt Gebiete in den Wohnzonen W2b (sogenannte "besondere Wohngebiete") befinden sich mehrheitlich an topografisch sensiblen Hanglagen und sind verdichtungssensibel. Ausgeprägte Gärten und grosse Bäume und die locker gestreuten und teilweise repräsentativen Geschossbauten machen die Qualität dieser Gebiete aus, die es in dieser Form zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln gilt. Aus diesen Gründen soll in der Wohnzone W2b auch zukünftig keine Arealüberbauungen möglich sein.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**184**

**Antrag**

neuer Absatz 7

Es sollen Arealüberbauungen etappiert erstellt werden können, wenn mit der Etappierung eine sozialverträglichere Umsetzung erreicht wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) ist eine etappierte Arealüberbauung nicht zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**185**

**Antrag**

neuer Absatz 8

Es sei ein Mindestanteil von einem Drittel der Wohnnutzung festzulegen, welcher den Grundsätzen der Kostenmiete entspricht.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die gesetzliche Grundlage, um einen Mindestanteil der Wohnnutzung festzulegen, welcher den Grundsätzen der Kostenmiete entspricht.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**186**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.

**188**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Abs. 5, lit. C

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.

**190**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Art. E bis 4. Quartiererhaltungszone III

Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**191**

**Antrag**

(alt Abs. 4)

Es sei die Bestandesgarantie im bisherigen Umfang beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**192**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in der städtischen Bau- und Zonenordnung im Friesenberg-Quartier eingezeichneten Zonen W2b III seien ersatzlos zu streichen. An deren Stelle sei flächendeckend der neue Zonentyp W3b einzutragen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**193**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Als publikumsorientierte Nutzungen gelten neben Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Gewerbe mit Laufkundschaft. Es ist zu ergänzen, dass darunter auch Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzungen fallen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziele der Regelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen - insbesondere in der Innenstadt - weist bereits heute publikumsorientierte Nutzungen auf. Ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartierhaltungszonen) ist die Regelung abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise nicht publikumsorientierte Dienstleistungs- und Büronutzungen, möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**194**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**195**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**197**

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**198**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 11b bezieht sich auf den Baumschutz. Aufgrund der Klammerbemerkung UG-Beschränkung wird davon ausgegangen, dass sich die Einwendung auf die Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss bezieht, welche in Art. 13 Abs. 3 geregelt wird. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**199**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**201**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**202**

**Antrag**

Die Mindestfläche gem. Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**203**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**204**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**205**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**206**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.  
b) Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.  
Für Grundstücke in der neuen W3b:  
c) Eventualiter sei der durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**207**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**208**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**210**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**211**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der rev. BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**213**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gem. Art. 13 Abs. 2 lit b sei auf eine grössere Bautiefe zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**214**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung Art. 13 Abs. 3 betreffend das sog. Zürcher Untergeschoss ersatzlos zu streichen.

Eventualiter sei die Bestimmung durch die Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses zu kompensieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**215**

**Antrag**

Die erweiterte Bestandesgarantie in der Quartiererhaltungszone sei zu belassen, dh. keine Streichung von Art. 24g Abs. 5 lit. c.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**218**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**219**

**Antrag**

auf eine Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**220**

**Antrag**

die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**221**

**Antrag**

auf eine Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**222**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**223**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**224**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzonung sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**225**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**226**

**Antrag**

die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**228**

**Antrag**

die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**229**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die Neudefinition der Untergeschoss-Regel ist in der aktuellen BZO-Revision zu verzichten. Die Neuregelung soll in einem späteren Anlauf so umgesetzt werden, dass die Einschränkung vollständig kompensiert werden kann (mit Aufzonung oder zusätzlicher Gebäudehöhe) und gleichzeitig der Mehrwert der Aufzonung besteuert wird. Solange dieses Werkzeug kantonal nicht verfügbar ist, soll auf die Neudefinition verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**230**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 Erdgeschossnutzung sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**231**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**232**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11 b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**233**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**234**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Aus Transparenzgründen ist zu definieren, welche Kriterien in einem kooperativen Planungsverfahren, resp. einer Sondernutzungsplanung zu bearbeiten sind, resp. beurteilt werden. Weiter ist zu klären, wer zu einem solchen Planungsverfahren zugelassen wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**235**

**Antrag** (zusammengefasster Antragstext)

Der Hausverein steht der negativen Voranwendung der neuen BZO kritisch gegenüber. Es wird aber kein Antrag gestellt, da gemäss PBG so vorgesehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**236**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**238**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**239**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**240**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**241**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**243**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**244**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**245**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufendem Verfahren auf die Bestimmungen betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**246**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue BEstimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO zur Untergeschossnutzung ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein GESchoss vorzunehmen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**247**

**Antrag**

Es sei Art. 10 Abs. 2 ersatzlos auzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**248**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**249**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**250**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**252**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Die Gebiete der Kategorie A sollen auf die Innenstadt beschränkt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Gerade in den Quartierzentren der Aussenquartiere ist die Bereitstellung von Flächen für und der Erhalt von publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen wichtig, um die Belebung der Quartiere und die Quartiersversorgung sicher zu stellen. Dies zeigen auch Beispiele von neuen Aussenquartieren wie Neu-Oerlikon, in denen das Fehlen von entsprechenden Nutzungen in den Erdgeschossen auch von den BewohnerInnen als problematisch empfunden wird. An zentralen Lagen in den Aussenquartieren haben publikumsorientierte Nutzungen sehr wohl eine wirtschaftliche Chance, wie die Existenz vieler Läden und Gastronomiebetriebe heute zeigt.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind (bestehende gewerbliche Nutzung, gute Erschliessung, hohe Passantenfrequenz). In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden.

Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen und Bauten der Bestandesgarantie unterliegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**253**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Umteilung von bestehenden W3-Zonen in eine W3b-Zone soll verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**255**

**Antrag**

Auf die Anpassung der Art. 24b bis 24g soll generell verzichtet werden. (Quartiererhaltungszonen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**257**

**Antrag**

Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**258**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**259**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**260**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**261**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**262**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**263**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**264**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter sei der durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**265**

**Antrag**

Art. 24c (bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**266**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**268**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**269**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Auf die Einführung der Wohnzone W3b in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**270**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**271**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen;
- b) eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss für die Grundstücke Bucheggstrasse 135, Kat.-Nr. UN4588 sowie Wehntalerstrasse 29, 33, 35 Kat.-Nr. UN4588, UN4111 und UN2369 eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**272**

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Revision von Art. 8 Abs. 4 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**273**

**Antrag**

Die in der BZO-E 2013 neu eingeführte Quartiererhaltungszone III sei bezüglich des Grundstückes Mainaustrasse 44, Kat.-Nr. RI3576, aufzuheben und dieses sei in der Quartiererhaltungszone I zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das im Seefeld ausgeschiedene Gebiet der Quartiererhaltungszone III entspricht dem typischen Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone III. Das Gebiet hat sich bereits vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern formiert. Entsprechend offene Strukturen sind heute noch gut ablesbar und prägen dieses Gebiet. Verschiedene Gebäudelücken und Unterbrüche lassen Durchblicke und Sichtbezüge zu und formen den Grundcharakter dieses Quartiers. Die betroffenen Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und weisen auch in den seitlichen Bereichen Fenster auf. Mit der neuen Quartiererhaltungszone III werden diese wertvollen, quartierprägenden Strukturen planungsrechtlich sichergestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**275**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**277**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**278**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**279**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**280**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**281**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei der durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**282**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**283**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzonung sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**284**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**285**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**287**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 4 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**288**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Art. 4b BZO-E 2013 ist zu präzisieren. Der Prozess eines kooperativen ist mit Zielen, Fristen, klaren Abläufen und Zuständigkeiten zu definieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**289**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Mit dem neuen Art. 13 Abs. 3 wird WOHNfläche vernichtet. Der Verlust ist durch eine neue Zone W4 zu kompensieren oder aber es sollen die gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Kindergarten, Hort, Gemeinschaftsräume usw. ausnutzungsfrei erstellt werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**290**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**292**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**293**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**294**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**295**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**297**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die eingeschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**298**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Es sei auf die Streichung von Art. 24g Abs. 5 lit. c zu verzichten (Möglichkeit von Ersatzneubau)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.

**300**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Es sei auf die neue Quartiererhaltungszone III zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung  
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**301****Antrag**

Es sei für das betreffende Gebiet eine Wohnzone W3 (statt W2) festzulegen.

**Antwort** nicht berücksichtigt teilweise berücksichtigt gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W2 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W3 bezeichnet. Es sind somit drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**302**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss ebenfalls überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.

Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**303**

#### Antrag

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision des Zonenplans resp. auf die Revision von Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten. Insbesondere ist auf die Abzonung der Parzelle Kataster-Nummer UN4577 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich in die Wohnzone W3b zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**304**

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision des Zonenplans resp. auf die Revision von Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten. Insbesondere ist auf die Abzonung der Parzelle Kataster-Nummer UN4993 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich in die Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**305**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**306**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**307**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**308**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**309**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**310**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**311**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**312**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich beantragt, auf die Revision von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 1 und 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

vgl. Antwort zu Antrag 302 (gleichlautend)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**315**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**317**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**318**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**319**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos auszuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.

**320**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**321**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**322**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

Für Grundstücke in der neuen W3b: Eventueliter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**323**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**324**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandesgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**326**

**Antrag**

Die Besitzstandgarantie von Art. 24I Abs. 4 BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**327**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Art. 2c:  
Aufhebung der Quartiererhaltungszone III.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Quartiererhaltungszonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**328**

**Antrag**

Aufhebung der Quartiererhaltungszone III.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszonen typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**329**

**Antrag**

Art. 24g5c:  
Rückgängigmachung der Streichung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**331**

**Antrag**

Abs. 4:  
Rückgängigmachung der Streichung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.

**332**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Das Verfahren der kooperativen Planung sollte genauer definiert werden. So sollten zum Beispiel Fristen für die Bearbeitung durch das Amt für Städtebau festgelegt werden.

Die Arealgrösse soll definiert werden (z. B. 6000 m<sup>2</sup>, wie bei Arealüberbauungen)

Mindestanteil für die Wohnungen mit Kostenmiete sollte definiert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**338**

**Antrag**

Aufhebung der Quartiererhaltungszone III.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**339**

**Antrag**

Aufhebung der Quartiererhaltungszone III.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**340**

**Antrag**

Aufhebung der Quartiererhaltungszone III

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**341**

**Antrag**

Festsetzung der Waldabstandslinien, beziehungsweise Gewässerabstandslinien und Aufhebung der Freihaltezonen entlang von Gewässern und Waldrändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Waldabstandslinien sind dort festzusetzen, wo der Wald unmittelbar an die Bauzone angrenzt. Ebenso sind diese nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts festzusetzen, wo eine schmale Freihaltezone zwischen Wald und Bauzone liegt. Die Freihaltzone vermag in solchen Fällen die Waldabstandslinie nicht zu ersetzen. Daraus kann aber nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass alle schmalen Freihaltezonen durch Waldabstandslinien zu ersetzen wären. Im Übrigen ist es keineswegs unzulässig sondern vielmehr sogar erforderlich, im Siedlungsgebiet Freihaltezonen festzulegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**342**

**Antrag**

Die negative Voranwendung ist auf zu heben. Die negative Voranwendung ist in Bezug auf vor der Publikation der Teilrevision der BZO eingereichte Baugesuche aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**343**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Zu Absatz 1:

Wird das Ausnützungsmass der Grundordnung überschritten bzw. die Nutzweise und Zweckbestimmung der Gebäude in einer Weise festgelegt, die einer wertvermehrenden Um- oder Aufzonung gleichkommt, ist mittels kooperativer Planung bzw. Sondernutzungsplanung ein angemessener Mindestwohnanteil für Kostenmiete von mindestens 33 Prozent und substantielle Konzessionen gemäss den Vorgaben von Art. 2ter resp. Art. 2quinquies der Gemeindeordnung sowie eine städtebauliche Aufwertung oder eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung sicherzustellen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**344**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Zu Absatz 2:  
Der Mindestwohnanteil für die Kostenmiete, ...

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**345**

**Antrag**

Zonen mit Mindestanteil gemeinnützigem Wohnungen:

In geeigneten Zonen soll zusätzlich zum Wohnanteil ein minimaler Anteil an gemeinnützigem Wohnbau festgelegt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Weil gegen den kantonsrätlichen Gegenvorschlag das Referendum ergriffen wurde, fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt. Bei einer Annahme der PBG-Änderung kann zu gegebener Zeit eine entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung geprüft werden. Im Zeitpunkt der Ausarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die gesetzliche Grundlage, um Zonen mit einem Mindestanteil für gemeinnützigem Wohnungsbau auszuscheiden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**346**

**Antrag**

Mitbeteiligung der Bevölkerung bei Stadtentwicklung und Grossprojekten:

Es sollen Instrumente geschaffen werden, um breite Kreise der Bevölkerung in die Planung der allgemeinen Stadtentwicklung und ihrer Visionen zu beteiligen. Auch bei Grossprojekten ist die interessierte Bevölkerung von Beginn an einzubeziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bevölkerung hatte im Rahmen der öffentlichen Auflage im Herbst 2013 die Gelegenheit, ihre Meinung zur BZO-Teilrevision zu äussern. Um die komplexe Thematik anschaulich zu vermitteln, wurden verschiedene Informationsveranstaltungen und eine begleitende Ausstellung mit öffentlichen Führungen durchgeführt. Im Anschluss an dieses Mitwirkungsverfahren wurde die BZO-Teilrevision aufgrund der eingegangenen Anliegen überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 35 Untergeschoss

Einwendungs-Nr.  
**347**

**Antrag**

Das Zürcher Untergeschoss ist so zu definieren, wie es die BZO 14 vorschreibt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf eine Anpassung von Art. 35 BZO wird verzichtet. Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses bleibt damit in den Kernzonen im Rahmen von Art. 35 BZO weiterhin vollumfänglich zulässig. Durch die neue Regelung in Art. 33 über die Höhenlage der Erdgeschosse wird indes verhindert, dass anrechenbare Untergeschosse als nur leicht in den Boden versenkte Erdgeschosse in Erscheinung treten, da dies für Kernzonen atypisch ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**348**

**Antrag**

Mehrwertabschöpfung auch bei Um- und Aufzoning.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Gemäss dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes muss das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile vorsehen, wobei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden müssen. Dem kantonalen Gesetzgeber wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren für den Erlass der entsprechenden Vorschriften eingeräumt. Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24o Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**349**

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone III ist so zu definieren, wie es die BZO 14 vorschreibt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Für das Erscheinungsbild und die bauliche Gliederung der Gebiete in der Quartiererhaltungszone III sind die Gebäudelücken ein wesentliches Strukturmerkmal. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und prägen den Grundcharakter dieser Quartiere. In den bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen deshalb explizit nicht erlaubt. Das Offenlassen einer Hofdurchfahrt und Zusammenbauen der Obergeschosse entspricht aus räumlicher Sicht einer geschlossenen Bebauung und vermag der Wahrung der baulichen Gliederung nicht zu genügen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**350**

**Antrag**

Zu W2b: Die Eintragungen der W2b-Zonen in Gebieten, in welchen der gemeinnützige Wohnungsbau betroffen ist, seien zu überdenken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

In der Stadt Zürich soll die baustrukturelle Vielfalt in den einzelnen Stadtteilen erhalten bleiben. Die sogenannten "Besonderen Wohngebiete" bzw. die Wohnzonen W2b finden sich vor allem an den topografisch empfindlichen Hanglagen. Ausgeprägte Gärten und grösse Bäume um die locker gestreuten und teilweise repräsentativen Geschossbauten machen die Qualität dieser Gebiete aus, die es in dieser Form zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln gibt. Neubauten sollen sich in diese qualitätsvollen Quartierstrukturen gut einordnen mit dem Ziel, diese Gebietstypologie zu stärken. Deshalb wird grundsätzlich an den heutigen Wohnzonen W2b festgehalten. Es gibt andere Gebiete, welche sich für eine Verdichtung über die BZO hinaus besser eignen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**351**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Eintragungen der neuen Zone W3b sei in denjenigen Gebieten zu verzichten, in welchen gemeinnützige Bauträger davon betroffen sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**352**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

Wir erheben Einspruch gegen die Umzonung im Gebiet Aargauerstrasse 180 8048 Zürich von Zone IHD in Zone IGII

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Bei der Zuweisung der bisherigen Industriezonen (I und IHD) zu den drei neuen Industrie- und Gewerbebezonen (IGI, II und III) wurden der bauliche Bestand, die bekannten planerischen Absichten und Projekte sowie die benachbarten Nutzungen berücksichtigt. Im Gebiet Aargauerstrasse ist die bestehende Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen mehrheitlich deutlich unter 100%. Das Areal ist überdies geeignet für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen des zweiten Sektors, weshalb die Zuordnung zur IG II gerechtfertigt ist. Trotz der Änderung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Bestandesgarantie:

Bestehende Gebäude und Nutzungen unterliegen der Bestandesgarantie.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**353**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Bezüglich der Einschränkung der anrechenbaren Untergeschossausnutzung, u.a. gemäss Art. 13 Abs. 3, möchten wir aus städtebaulicher Sicht einwenden:

Wir erachten es als zwingend, die entsprechenden Artikel insofern zu korrigieren, dass Nutzungen von öffentlichem Interessen und solche für den Liegenschaftsbetrieb welche nachweislich keine ? spekulative? Absichten aufweisen, im Sinne des bisherigen Zürcher Untergeschosses ohne Gestaltungsplanpflicht möglich bleiben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**354**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der BZO-E 2013 soll ersatzlos gestrichen werden. Sollte die neue Bestimmung trotzdem eingeführt werden, ist die materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**355**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Als Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. WP 3997, Lehenstrasse 66, 8037 Zürich, in der Zone W3 möchte ich Sie bitten meine Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen.

Ich stelle folgende Anträge:

1. Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben.
2. Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der BZO-E 2013 soll ersatzlos gestrichen werden. Sollte die neue Bestimmung trotzdem eingeführt werden, ist die materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss ebenfalls überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.

Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Ausnutzungsverlust. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**356**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Die Zone W3b ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund Neuregelung des Untergeschosses) wird festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung auf fünf anstatt sieben. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen und auch Widerstand in der Quartierbevölkerung auslösen können.

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Teilrevision aufgrund des Mitwirkungsverfahrens werden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) erhöht. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung in den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W6 gemäss Art. 13 Abs. 3 ist in der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht (AZ 105 %) und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**357**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone 3 und ihre Ergänzungspläne sind ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**358**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Der Artikel ist im folgenden Sinne zu ändern: Erdgeschosse müssen ebenerdig zugänglich sein und eine lichte Rohbauhöhe aufweisen, die unterschiedlichste Nutzungen (Retail, Gastro, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur etc.) zulässt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die in der Einwendungsbegründung beanstandete Hochparterrelösung für Wohnen an Hauptachsen entfällt somit.

Für die Bestimmung von Mindestraumhöhen, wie sie in der Einwendung gefordert wird, fehlt eine gesetzliche Grundlage im PBG, insbesondere für Wohn- und Zentrumszonen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**359**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Ausnutzungsmöglichkeiten dürfen sich durch die Aufhebung des 'Zürcher Untergeschosses' nicht vermindern. Vor dem Hintergrund der Dichtedefizite in der Stadt Zürich schlagen wir als pragmatische Lösung vor, keine für den dauernden Aufenthalt dienenden Räume in den Untergeschossen zuzulassen und als Kompensation die Zonen um ein je ein Geschoss zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**360**

**Antrag**

Auf den neuen seitlichen Grenzabstand ist ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Aufnahme des seitlichen Grenzabstands von 3.5 m in Absatz 2 wird eine Grundsatzvorgabe nach kantonalem Recht (§ 270 PBG) übernommen, wonach ein Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten ist, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben ist. In der Vergangenheit hat das Fehlen dieser Vorschrift in der Anwendung zu Verwirrung geführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.

**362**

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone 3 ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24a Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**363**

**Antrag**

Die Grundmasse der Quartiererhaltungszone 3 sind ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**365**

**Antrag**

Die Zone W3b ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Quartiererhaltungszonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**366**

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone 3 ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszonen typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.

**367**

#### Antrag

Die Bau- und Zonenordnung soll an die Ziele der nachhaltigen Entwicklung angepasst werden und den Gestaltungsspielraum für die verschiedenen Bauträger vergrössern.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung orientiert sich an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. Eine Änderung mit positiven Auswirkungen in einem Bereich hat aber oftmals eine negative Auswirkung in einem anderen. Diese Abwägungen sind für die Stadtentwicklung typisch und unvermeidbar. Zum Beispiel ermöglicht die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen durch Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, kann aber umgekehrt bestehende städtebauliche Qualitäten in einem Quartier gefährden und deren Charakter verändern. Eine zunehmende bauliche Dichte geht ausserdem einher mit geringeren Freiraumanteilen.

Aufgrund der Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die BZO-Vorlage in verschiedenen Punkten überarbeitet und der Gestaltungsspielraum der Bauträger erhöht. So wird in bestimmten Wohnzonen das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt, was den Projektierungsspielraum erhöht und gleichzeitig eine gute Einordnung und Nutzweise des "Erdgeschosses" fördert.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision wird der regionale Richtplan überarbeitet. Dieser beinhaltet qualitative und quantitative Verdichtungsstrategien, welche in nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**368**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Klarstellung der Begrifflichkeiten und des konkreten Vorgehen der kooperativen Planung.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**369**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Streichung der W3b-Zone im allgemeinen, alternativ der Rückführung des Areals der Baugenossenschaft Sonnengarten in die W3-Zone, alternativ der Streichung der Regelung von Art. 8 Abs. 4 BZO-E.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**370**

**Antrag**

Klarstellung der Vorwirkungsregel

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.

Ob Baugesuche, welche schon vor der negativen Vorwirkung bewilligt wurden, aber durch einen Rechtsstreit blockiert sind, trotzdem der Vorwirkung unterworfen sind, muss jeweils im Einzelfall von den zuständigen Gerichten beurteilt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**371**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Die Zone W3b ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund Neuregelung des Untergeschosses) wird festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung auf fünf anstatt sieben. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen und auch Widerstand in der Quartierbevölkerung auslösen können.

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO-Teilrevision aufgrund des Mitwirkungsverfahrens werden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) erhöht. Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung in den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W6 gemäss Art. 13 Abs. 3 ist in der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht (AZ 105 %) und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.

**372**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone 3 und ihre Ergänzungspläne sind ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**373**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Der Artikel ist im folgenden Sinne zu ändern: Erdgeschosse müssen ebenerdig zugänglich sein und die unterschiedlichsten Nutzungen zulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die in der Einwendungsbegründung beanstandete Hochparterrelösung für Wohnen an Hauptachsen entfällt somit.

Für die Bestimmung von Mindestraumhöhen, wie sie in der Einwendung gefordert wird, fehlt eine gesetzliche Grundlage im PBG, insbesondere für Wohn- und Zentrumszonen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**374**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Ausnutzungsmöglichkeiten dürfen sich durch die Aufhebung des 'Zürcher Untergeschosses' nicht vermindern. Vor dem Hintergrund der Dichtedefizite in der Stadt Zürich schlagen wir als pragmatische Lösung vor, keine für den dauernden Aufenthalt dienenden Räume in den Untergeschossen zuzulassen und als Kompensation die Zonen um ein je ein Geschoss zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**375**

**Antrag**

Auf den neuen seitlichen Grenzabstand ist ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Aufnahme des seitlichen Grenzabstands von 3.5 m in Absatz 2 wird eine Grundsatzvorgabe nach kantonalem Recht (§ 270 PBG) übernommen, wonach ein Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten ist, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben ist. In der Vergangenheit hat das Fehlen dieser Vorschrift in der Anwendung zu Verwirrung geführt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.

**377**

**Antrag**

Die Quartiererhaltungszone 3 ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24a Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**378**

**Antrag**

Die Grundmasse der Quartiererhaltungszone 3 sind ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**380**

**Antrag**

Die Bau- und Zonenordnung soll an die Ziele der nachhaltigen Entwicklung angepasst, der Gestaltungsspielraum für die Bauträgerinnen der Stadt vergrössert und die Regeldichte verringert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung orientiert sich klar an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. Eine Änderung mit positiven Auswirkungen in einem Bereich hat aber oftmals eine negative Auswirkung in einem anderen. Diese Abwägungen sind für die Stadtentwicklung typisch und unvermeidbar. Zum Beispiel ermöglicht die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen durch Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, kann aber umgekehrt bestehende städtebauliche Qualitäten in einem Quartier gefährden und deren Charakter verändern. Eine zunehmende bauliche Dichte geht ausserdem einher mit geringeren Freiraumanteilen.

Aufgrund der Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die BZO-Vorlage in verschiedenen Punkten überarbeitet und der Gestaltungsspielraum der Bauträger erhöht. So wird in bestimmten Wohnzonen das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt, was den Projektierungsspielraum erhöht und gleichzeitig eine gute Einordnung und Nutzweise des "Erdgeschosses" fördert.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision wird der regionale Richtplan überarbeitet. Dieser beinhaltet qualitative und quantitative Verdichtungsstrategien, welche in nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**381**

**Antrag**

Für Schwamendingen ist ein Masterplan auszuarbeiten. Dabei sollen die Quartierbevölkerung und die Grundeigentümer miteinbezogen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag bezieht sich nicht konkret auf die vorliegende BZO-Teilrevision. Die Stadt hat gemeinsam mit Fachleuten und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Grundsätze für die Entwicklung Schwamendingens erarbeitet und in einem städtebaulich Leitbild (April 2005) festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**382**

**Antrag**

Keine erhöhte Ausnützung an dieser Strassenachse.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Neu sollen auch im Norden von Zürich einzelne städtische Achsen wie die Dübendorferstrasse den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugeteilt werden. Es handelt sich um teilweise stark verkehrs- und lärmbelastete Achsen. Diese sollen städtebaulich gestärkt werden und zukünftig eine städtischer geprägte Erscheinung erhalten. Rückliegende Gebiete werden durch die Förderung der geschlossenen Bauweise langfristig besser vor Lärm geschützt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**383**

**Antrag**

Keine erhöhte Ausnützung an dieser Strassenachse.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Neu sollen auch im Norden von Zürich einzelne städtische Achsen wie die Winterthurerstrasse den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugeteilt werden. Es handelt sich um teilweise stark verkehrs- und lärmbelastete Achsen. Diese sollen städtebaulich gestärkt werden und zukünftig eine städtischer geprägte Erscheinung erhalten. Rückliegende Gebiete werden durch die Förderung der geschlossenen Bauweise langfristig besser vor Lärm geschützt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**384**

**Antrag**

Prioritär gewerbliche Nutzungen ermöglichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Förderung von gewerblichen Nutzungen an der Überlandstrasse sowie die Transformation dieses Gebiets kann nicht im Rahmen der BZO-Revision 2014 gelöst werden. Die Transformation der Überlandstrasse (insbesondere der nördlich angrenzenden Parzellen) erfordert einen eigenen Planungsprozess. Dieser wurde unter Einbezug der Grundeigentümer bereits angestossen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**385**

**Antrag**

Prioritär Wohn-Nutzungen ermöglichen (Gebiet Überlandstrasse, ab Luchswiesen Richtung Oerlikon, Südseite).

Im Gegensatz zur Dübendorf- und Winterthurerstrasse begrüssen wir in diesem Gebiet eine erhöhte Ausnützung. Bestehende gewerbliche Nutzungen sollen nach Möglichkeit durch einen Landabtausch zur Nordseite der Überlandstrasse in Wohnzonen umfunktioniert werden.

Unabhängig von dieser BZO Revision muss die Überlandstrasse verkehrsberuhigt werden, dies soll schon vor dem Bau des Überlandparks erfolgen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im betreffenden Gebiet gilt ein Wohnanteil von 90 %, womit Wohnnutzungen nicht nur möglich, sondern auch vorgeschrieben sind.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**386**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Wir erheben Einspruch gegen die neue BZO

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird grundsätzlich festgehalten. Aufgrund dem Mitwirkungsverfahren wurde die Vorlage aber entsprechend angepasst.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**387**

**Antrag**

Die Änderung soll gestrichen werden und der alte Artikel 10 vom Okt. 91 soll bleiben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Die kommunale Bauordnung kann die zulässige Abgrabung mit einem zulässigen Mass oder qualitativ festlegen. Die Frage der Geringfügigkeit oder Untergeordnetheit einer Abgrabung soll aufgrund des Gesamteindruckes im Einzelfall und nicht anhand eines absoluten Masses geprüft werden. Die Gestaltungsvorschrift ist in der vorliegenden Form zweckmässig; sie ermöglicht es, die Frage der Abgrabung (und Aufschüttung) mit Blick auf die konkrete Situation des Bauvorhabens zu beurteilen. Die Anwendung der Vorschrift bewegt sich im Rahmen von § 238 Abs. 1 PBG.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**389**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Ist ersatzlos zu streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**390**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**391**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a, Erdgeschossnutzung

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Freiblick sind somit von der Regelung gemäss Art. 6a nicht betroffen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**392**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Art. 24g Randgebäude in der Quartiererhaltungszone, Abs. 5, lit. C

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.

**394**

**Antrag**

Art. 24n bis 24q, Quartiererhaltungszone III

Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**395**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei auf die BZO Teilrevision zu verzichten, eventuell aufzuheben, subeventuell sei sie nicht in Kraft zu setzen, subsubeventuell sei i.b. auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten und Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen. Es sei die Wertverminderung der Liegenschaft Langackerstrasse 49 durch die neuen Einschränkungen der BZO Teilrevision mit deren Inkrafttreten zu Marktpreisen voll zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**396**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Für Bauvorhaben, die vor Bekanntgabe des BZO-Entwurfes eingegeben wurden, ist keine negative Voranwendung zulässig oder sie sind als Härtefälle von der Voranwendung auszunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**398**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**399**

**Antrag**

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Freiblick sind somit von der Regelung gemäss Art. 6a nicht betroffen.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**400**

**Antrag**

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.

**401**

**Antrag**

Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**402**

**Antrag**

Es sei die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Erdgeschossnutzungsplan (neu) M. 1:12500

Einwendungs-Nr.

**404**

**Antrag**

Entlang den Hauptverkehrsachsen soll als Ausgleich für Pflicht-Gewerberäume im Erdgeschoss ein zusätzliches Geschoss gewährt werden (Bonus-Geschoss für Gewerbe).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die geforderte gewerbliche Nutzung kann an Kategorie-A-Lagen mit einem Wohnanteil von weniger als 90% im Nichtwohnanteil untergebracht werden. Bei einem Wohnanteil von 90% (bzw. einem Wohnanteil, der dem ehemaligen 90%-Wohnanteil entspricht) kann zugunsten der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der Wohnanteil herabgesetzt werden. Es handelt sich bei Kategorie-A-Lagen um hochzentrale Lagen, die sich für die Einrichtung von Wohnraum nicht eignen. In Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen ist die Herabsetzung des Wohnanteils vertretbar. Die Einführung einer Bonus-Regelung ist nicht gerechtfertigt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen (neu) M. 1:2500 - Kategorie A  
(Platz- oder Strassenräume)**

Einwendungs-Nr.  
**405**

**Antrag**

Schutz des Zentrums Witikon: Zuweisung der Überbauung Zentrum Witikon (Kat.Nr. WI 3025) in die Kategorie A der Erdgeschossnutzung (Art. 6a BZO).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das eigentliche Zentrum Witikons mit einer Vielzahl an Quartiersversorgungseinrichtungen sowie einem belebten Strassenraum befindet sich im Bereich des Strassenabschnitts Witikonerstrasse/Loorenstrasse. Dieser Strassenabschnitt wird daher neu und anstelle der Parzelle Kat.-Nr. WI3025 in die Regelung der Erdgeschossnutzung aufgenommen. Das Zentrum WI3025 ist introvertiert und strassenabgewandt. Die Erdgeschossregelung zielt insbesondere auch auf eine Aktivierung der Strassenräume durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in den Quartierzentren. Die baulichen Voraussetzungen auf Parzelle Kat.-Nr. WI3025 sind hierfür nicht gegeben. Da die Bauten zudem inventarisiert sind, ist davon auszugehen, dass die bestehende bauliche Situation langfristig bestehen bleibt.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Erdgeschossregelung nicht auf ganze Parzellen angewendet werden kann, sondern nur für Erdgeschosse, welche dem massgeblichen Strassenraum zugewandt sind.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Kieselgasse (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**406**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von "Baumeisterhäusern" ist genug für die Kreise 7+8!  
Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**407**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von "Baumeisterhäusern" ist genug für die Kreise 7+8!  
Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Ottenweg (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**408**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von "Baumeisterhäusern" ist genug für die Kreise 7+8!  
Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Drahtzug (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**409**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von Weilern ist genug für die Kreise 7+8! Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hinterberg 1 und 2 (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**410**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von Weilern ist genug für die Kreise 7+8! Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Vorderberg (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**411**

**Antrag**

Nur eine zusätzliche Kernzone zum Schutz von Weilern ist genug für die Kreise 7+8! Zürich ist nicht Ballenberg!

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das gesamte Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen der Stadt Zürich. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes.

Die Kreise 7 und 8 weisen einen Baubestand von überdurchschnittlich hoher Qualität auf. Die in der BZO getroffenen Kernzonenergänzungen sind in Anbetracht dessen verhältnismässig. An diesen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**412**

**Antrag**

Von der zur Mitwirkung unterbreiteten Revision der Bau- und Zonenordnung sei abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**414**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Auf die Einführung der Erdgeschossnutzung (Art. 6a) sei zu verzichten, eventualiter sei Art. 6a Abs. 1 lit. a dahingehend abzuändern, dass an den Lagen der Kategorie A in den übrigen Zonen nicht nur, sondern auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Formulierung in Art. 6a Abs. 1a E-BZO 2013:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.

**415**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

In Art. 8 Abs. 2 sei die erforderliche Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 4'500m<sup>2</sup> herabzusetzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**416**

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 10, mit welcher die Abgrabungen restriktiver geregelt werden, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**417**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung einer Zone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**418**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b sei auf einen Streifen von 18m zuzulassen und auch entlang der Einfallstrassen auf die Hauptverkehrsachsen auf einer Länge von mindestens 30m vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**419**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Auf das in Art. 13 Abs. 2 lit. b statuierte Verbot, die Grundaussnützung im Streifen der erhöhten Ausnützung auf dem Grundstück zu verschieben, sei zu verzichten und Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2 Wie folgt zu fassen: "Eine Übertragung der Grundaussnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nur zulässig, wenn sie im 12m (gemäss Antrag Ziffer 7 im 18m) Streifen nicht konsumiert werden kann."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es wird daran festgehalten, dass weiterhin weder die Grund- noch die Mehraussnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden darf. Dies entspricht genau der Zielsetzung dieser Regelung, dass unmittelbar entlang der Strasse eine verdichtete Bauweise gefördert wird. Zur besseren Verständlichkeit und um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird der Begriff «Mehraussnützung» ersetzt mit dem Begriff «Ausnützung». Die «Ausnützung» beinhaltet sowohl die Grund- wie auch die Mehraussnützung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**420**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 betreffend die Untergeschossnutzung in Wohn- und Kernzonen ist ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnnutzung zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf die Anpassung von Art. 35 (Untergeschoss in Kernzonen) wird verzichtet.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**422**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Auf die Einschränkung für Handels- und Dienstleistungsnutzung in den Industriezonen (Art. 19 Abs. 1) sei zu verzichten, eventualiter sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in sämtlichen Industriezonen auf 150% festzulegen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**423**

**Antrag**

Auf Art. 19 Abs. 2, der die Anrechnung von Handels- und Dienstleistungsnutzung im Untergeschoss an die Ausnützung verlangt, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Einwendungs-Nr.  
**424**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

Art. 19a Abs. 2 betreffend unzulässige Nutzungen in der Industrie- und Gewerbezone sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen sind in der IG-Zone grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 PBG ausgeschlossen. Um schwierigen Abgrenzungsfragen vorzubeugen, insbesondere der Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen innerhalb des Dienstleistungsanteils, soll in der BZO die Unzulässigkeit solcher Nutzungen festgeschrieben werden. Es war auch nie die Absicht des kantonalen Gesetzgebers, in der I- Zone resp. IG-Zone Spital-, Krankenhaus oder andere wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Hotels zuzulassen. Solche Nutzungen sind lärmempfindlich und Nutzungskonflikte mit lärmintensiven Betrieben wären vorprogrammiert, welche bis zu einer Verdrängung von industriellen oder gewerblichen Betrieben führen könnten. Derartige Nutzungen gehören in eine besser lärmgeschützte Zone als in die IG-Zone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe IV gilt. Schulnutzungen werden indes nicht mehr generell ausgeschlossen, da es Schulnutzungen gibt, die auf einen Standort in der IG-Zone angewiesen sind (z.B. Gewerbe- oder Tanz- und Theaterschulen). Die empfindlichen Schulnutzungen der öffentlichen Hand sind ferner in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen untergebracht. Erwachsenenbildungsinstitute bedürfen zudem keines erhöhten Lärmschutzes gegenüber z.B. Büronutzungen. Ein genereller Ausschluss von Schulnutzungen erscheint damit unverhältnismässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

Einwendungs-Nr.  
**425**

**Antrag**

Art. 38 Abs. 2 betreffend Nutzung unterirdischer Gebäude ausserhalb der überbaubaren Flächen sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**426**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**427**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**428**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO zur Untergeschossnutzung ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**429**

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**430**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**431**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Art.13 Abs. 2 a ist wie folgt zu ändern:

streichen: Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

neu: Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften, im Anschluss an andere Zonen gilt das Mass der anschliessenden Zone.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a gelten in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, das heisst der Grenzabstand beträgt nur 3,5 m anstatt 5 m, wie er sonst in Wohnzonen vorgeschrieben ist. Zudem müssen keine Mehrlängenzuschläge berücksichtigt werden. Dies entspricht der Absicht nach einer geschlossenen Bebauung entlang der betreffenden Strassenachsen, indem gegenüber der Strasse sowie seitlich näher an die Parzellengrenze gebaut werden darf. Rückwärtig ist ein reduzierter Grenzabstand aber nicht gerechtfertigt und kann zu städtebaulich problematischen Übergängen führen. Dies insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone. Deshalb wird Art. 13 Abs. 2 lit. a angepasst, so dass rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m gilt. Vom Mehrlängenzuschlag ist eine Überbauung innerhalb der Gebiete mit erhöhter Ausnützung aber auch rückwärtig befreit, damit die gegenüber dem Strassenraum erwünschte geschlossene Bebauung realisiert werden kann.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**432**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Art.13 Abs. 2: Wenn eine Parzelle mit erhöhter Ausnützung auf eine weniger hohe Wohnzone trifft, ist die Zonierung dahingehend zu ändern, dass die Zonengrenze nicht innerhalb eines Strassengevierts liegt, sondern entlang einer Strasse verläuft oder zumindest mehrere Bautiefen der gleichen Zonierung zugewiesen sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a gelten in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, das heisst der Grenzabstand beträgt nur 3,5 m anstatt 5 m, wie er sonst in Wohnzonen vorgeschrieben ist. Zudem müssen keine Mehrlängenzuschläge berücksichtigt werden. Dies entspricht der Absicht nach einer geschlossenen Bebauung entlang der betreffenden Strassenachsen, indem gegenüber der Strasse sowie seitlich näher an die Parzellengrenze gebaut werden darf. Rückwärtig ist ein reduzierter Grenzabstand aber nicht gerechtfertigt und kann zu städtebaulich problematischen Übergängen führen. Dies insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone. Deshalb wird Art. 13 Abs. 2 lit. a angepasst, so dass rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m gilt. Vom Mehrlängenzuschlag ist eine Überbauung innerhalb der Gebiete mit erhöhter Ausnützung aber auch rückwärtig befreit, damit die gegenüber dem Strassenraum erwünschte geschlossene Bebauung realisiert werden kann. Mit dieser Neuregelung hinsichtlich Grenzabstand kann dem in der Einwendung geäusserten Anliegen mindestens teilweise entsprochen werden.

Die Festlegung von Zonengrenzen bzw. Zuweisung von Zonen basiert auf verschiedenen Entscheidungskriterien. In der vorliegenden BZO-Teilrevision wurde die Zonierung im Zusammenhang mit den systematischen Änderungen zu Art. 13 Abs. 2 nicht generell und flächendeckend überprüft.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**433**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Eine Kombination von Arealüberbauung und erhöhter Ausnützung ist auszuschliessen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Diese Zielsetzung gilt bei den entsprechenden Strassenachsen unabhängig davon, ob nach Regelbauweise oder nach Arealüberbauung gebaut wird. Eine Kombination von Arealüberbauung und erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 soll auch zukünftig möglich sein. Aus den Erfahrungen der Praxis ergibt sich hier kein Handlungsbedarf. Ob die Höhenentwicklung und Anordnung der Gebäudevolumen den für Arealüberbauungen geltenden erhöhten gestalterischen Anforderungen, entspricht, wird im Einzelfall konkret beurteilt.

Die Mehrausnützung gilt nur für einen 12 m breiten Grundstückstreifen nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %, wobei die Vollgeschosshöhe der Zonierung und nicht derjenigen der Arealüberbauung massgebend ist. Eine Übertragung dieser Mehrausnützung auf das zurückliegende Areal ist nicht möglich.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a gelten in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, das heisst der Grenzabstand beträgt nur 3,5 m anstatt 5 m, wie er sonst in Wohnzonen vorgeschrieben ist. Zudem müssen keine Mehrlängenzuschläge berücksichtigt werden. Dies entspricht der Absicht nach einer geschlossenen Bebauung entlang der betreffenden Strassenachsen, indem gegenüber der Strasse sowie seitlich näher an die Parzellengrenze gebaut werden darf. Rückwärtig ist ein reduzierter Grenzabstand aber nicht gerechtfertigt und kann zu städtebaulich problematischen Übergängen führen. Dies insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone. Deshalb wird Art. 13 Abs. 2 lit. a angepasst, so dass rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m gilt. Vom Mehrlängenzuschlag ist eine Überbauung innerhalb der Gebiete mit erhöhter Ausnützung aber auch rückwärtig befreit, damit die gegenüber dem Strassenraum erwünschte geschlossene Bebauung realisiert werden kann.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**434**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Mit der Zuweisung zu einer Zone W3b sollen nicht quartierverträgliche Massstabssprünge vermieden werden, so auch im Bereich der Winterthurerstrasse zwischen Seilbahn Rigiblick und Universität Irchel, insbesondere zwischen Kinkel- und Langmauerstrasse.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Einführung der Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In diesen verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Die Gebietsausscheidungen wurden aufgrund einer gesamtstädtischen Studie getroffen und wird nicht ausgeweitet.

Die erhöhte Ausnützung entlang der Winterthurerstrasse ist nicht Bestandteil der Teilrevision. Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a gelten in den Gebieten mit erhöhter Ausnützung die kantonalen Abstandsvorschriften, das heisst der Grenzabstand beträgt nur 3,5 m anstatt 5 m, wie er sonst in Wohnzonen vorgeschrieben ist. Zudem müssen keine Mehrlängenzuschläge berücksichtigt werden. Dies entspricht der Absicht nach einer geschlossenen Bebauung entlang der betreffenden Strassenachsen, indem gegenüber der Strasse sowie seitlich näher an die Parzellengrenze gebaut werden darf. Rückwärtig ist ein reduzierter Grenzabstand aber nicht gerechtfertigt und kann zu städtebaulich problematischen Übergängen führen. Dies insbesondere an der Grenze zu einer weniger dichten Zone. Deshalb wird Art. 13 Abs. 2 lit. a angepasst, so dass rückwärtig neu ein Grenzabstand von 5 m gilt. Vom Mehrlängenzuschlag ist eine Überbauung innerhalb der Gebiete mit erhöhter Ausnützung aber auch rückwärtig befreit, damit die gegenüber dem Strassenraum erwünschte geschlossene Bebauung realisiert werden kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**435**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Art.13 Abs. 2 b) ist wie folgt zu ergänzen:  
Entlang der Hauptachse gilt die geschlossene Bauweise.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Gegensatz zur Quartiererhaltungszone, wo das Zusammenbauen zum Teil vorgeschrieben und im übrigen auch quartiertypisch ist (Blockrand), ist in Wohnzonen das Zusammenbauen fakultativ. An diesem Grundsatz soll festgehalten werden. Zweck von Art. 13 Abs. 2 ist es immerhin, mit der erhöhten Ausnützung einen Anreiz für verdichtetes Bauen entlang von Hauptachsen zu schaffen, dabei darf freiwillig auch zusammengebaut werden.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.

**436**

#### Antrag

Der Vorstand der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) unterstützt vollumfänglich die eingereichten Anträge des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG Schweiz Regionalverband Zürich). Als Genossenschaft, deren Liegenschaften von den Änderungen der Bau- und Zonenordnung v.a. im Allgemeinen (Abschaffung Zürcher Untergeschoss) und weniger im Einzelnen (z.B. durch Zonenänderungen) betroffen sind, erklären wir uns solidarisch mit denjenigen Wohnbaugenossenschaften, welche durch die geplante Revision grössere Ausnutzungsverluste in Kauf nehmen müssen oder durch die negative Voranwendung mitten in Planungsprozessen für Neu- oder Ersatzneubauten ausgebremst werden.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits eine bessere Wohnqualität im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Der Antrag ist somit berücksichtigt.

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**437**

**Antrag**

gleicher Antrag wie unter 436

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Antwort siehe unter Einwendung Nr. 436



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**438**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**440**

**Antrag**

Art. 6a seo aufzuheben. (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**441**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten. (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**442**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten. (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**443**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten. (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**445**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**446**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**447**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30 und 31 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 379, 1247, 1391 und 1393).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**448**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**450**

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben. (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**451**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten. (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**452**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten. (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**453**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 und die neue Beschränkung Art. 35 Abs. 1 zu verzichten.  
(UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.

Auf die Neuregelung von Art. 35 wird verzichtet.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**454**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**456**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**458**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**459**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**460**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**461**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**462**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei der durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**463**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**464**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**465**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**467**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**468**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die Ergänzung Art 13 Absatz 3 für das Grundstück EN 1678 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**469**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**470**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der BZO-E 2013 soll ersatzlos gestrichen werden. Sollte die neue Bestimmung trotzdem eingeführt werden, ist die materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**471**

**Antrag**

Die Bewilligungspraxis der negativen Voranwendung der BZO-E 2013 ist per sofort nicht mehr anzuwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Witikon**

Einwendungs-Nr.  
**472**

**Antrag**

Die Parzelle Nr. WI4056 sei der Kernzone zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Standort von Scheunen in Landwirtschafts- oder Freihaltezonen ist typisch und in der Regel auch zonenkonform. Durch die Unterschutzstellung ist der Erhalt der fraglichen Scheune gesichert. Eine Umzonierung in eine Kernzone ist dagegen nicht erforderlich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**473**

**Antrag**

Es gibt eine Reduktion der Ausnützungsziffer, eine Reduktion der Geschosshöhe, eine neue Überbauungsziffer. Ich beantrage keine Reduktion der bisherigen Bestimmungen und eine möglichst hohe Überbauungsziffer.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das fragliche Grundstück in der W3 (BZO 99) wird nicht in die W3b sondern, weil es Bestandteil eines schützenswerten Ortsbildes ist, in die Kernzone Platte umgezont. Es wurde ein Baubereich ausgeschieden, welcher ein dreigeschossiges Gebäude über einer maximalen Grundfläche von 380m<sup>2</sup> zulässt. Dies entspricht der bisher zulässigen Ausnützung in der W3 (BZO99). Eine Überbauungsziffer wird nicht festgelegt. Einzig die Gebäudehöhe ist mit maximal 10.5m um 1m reduziert.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**474**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Schaffung der Wohnzone W3b gem. Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 zu verzichten. Eventualiter sei die Parzelle WO6353 in der Zone W3 zu belassen oder es sei die durch die Einführung der W3b i.V.m. der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**475**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen oder die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**477**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**478**

**Antrag**

Es sei die Mindestfläche gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**479**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**480**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Schaffung der Wohnzone W3b gem. Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 zu verzichten. Eventualiter sei die Parzelle WO6353 in der Zone W3 zu belassen oder es sei die durch die Einführung der W3b i.V.m. der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**481**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen oder die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**483**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**484**

**Antrag**

Es sei die Mindestfläche gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**485**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**486**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**487**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**488**

**Antrag**

Es sei die bestehende Nutzungsdichte mindestens zu halten, respektive stellenweise sinn- und massvoll zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

In einzelnen Punkten führt die BZO-Teilrevision zu leichten Ausnutzungsverlusten (z.B. neue Wohnzone W4b, neue Kernzonen). Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten aber insgesamt nicht reduziert. Insbesondere führt die überarbeitete Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss nicht zu Ausnutzungsverlusten. Eine leichte Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten erfolgt durch die Ausscheidung von zusätzlichen "Gebieten mit erhöhter Ausnutzung" entlang verschiedener Hauptachsen im Norden der Stadt Zürich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**489**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Einführung der geplanten Wohnzone W3b gänzlich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**490**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die geplante Bestimmung des Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO hinsichtlich der Lageoptimierung für Wohn- und Arbeitsfläche ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**492**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es seien für die übrigen Gebiete der Kategorie A alternativ zur geplanten publikumsorientierten Nutzung in den Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt und entspricht somit dem Einwendungsantrag, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden. Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**493**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**495**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**496**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**497**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**498**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmungen betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**499**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO zur Untergeschossnutzung ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**500**

**Antrag**

Es sei Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**501**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

--

Einwendungs-Nr.

**503**

**Antrag**

Durch die Teilrevision der BZO, wird mein Grundstück von der Zone W2 in die neue Kernzone Waidhof umgeteilt. Ich bin gegen diese Umzonung und bitte Sie die alte Zonenordnung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Den nichtinventarisierten Gebäuden in der Kernzone wurde dadurch Rechnung getragen, dass sie statt mit einer Profilerhaltung mit einem Baubereich belegt wurden. Die Festlegung des Perimeters der Kernzone erfolgte unter Berücksichtigung des gesamten Ortsbildes.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**504**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Schaffung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**505**

**Antrag**

Künftig soll die Stadt die Bauherrschaften zur Aufstellung eines Gestaltungsplans ermuntern und z.B. in der Durchführung eines Wettbewerbs unterstützen, aber nur wenn eine massvolle Verdichtung zu keinen funktionalen oder qualitativen Verschlechterungen führt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Dieser Antrag bezieht sich nicht direkt auf die vorgesehenen Änderungen der BZO-Teilrevision.

Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision wird der regionale Richtplan überarbeitet. Dieser beinhaltet qualitative und quantitative Verdichtungsstrategien, welche in nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**506**

**Antrag**

Es sei die Gestaltungsplanpflicht für das Areal Bahnhof Tiefenbrunnen gemäss Einzelinitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 in die Vorlage aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einzelinitiative wird als separates Geschäft behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Waldabstandslinienpläne (neu) - Ergänzungspläne M. 1:1000**

Einwendungs-Nr.  
**508**

**Antrag**

Es sei die Waldabstandslinie auf der Parzelle Kataster Nr. RI5398 aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die besagte Waldabstandslinie ist nicht Bestandteil der BZO-Revision. Eine Aufhebung ist nicht möglich, da die Gemeinden verpflichtet sind, Waldabstandslinien festzulegen, wo der Wald undmittelbar an eine Bauzone angrenzt. Ohne Waldabstandslinie würde zudem ein Waldabstand von 30m gelten. Eine Vormerkung dass die Waldabstandslinie unterschritten werden kann, ist nicht möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**510**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**511**

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**512**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 sei auf 4'500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**513**

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**514**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**515**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**516**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventueliter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein GESchoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**517**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**518**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**520**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**521**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Von einer Ausnützung von neu 75% (bisher 90%) ist abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Einführung der Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In diesen verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) jedoch leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**522**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Verzicht auf Art. 13 Abs. 3 E-BZO und Beibehaltung der bisherigen Regelung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**524**

**Antrag**

Keine Umzonung des Familiengartneareals "Breitensteinstrasse" (WP 4995) von bisher E3 (Erholungszone / Familiengärten) in FP (Freihaltezone, Parkanlagen und Plätze).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Umzonierung des Kleingartenareal Breitenstein erfolgt aufgrund übergeordneten Strategien und Konzepten. Mit dem Areal soll u.a. die Freiraumversorgung der umliegenden Gebiete verbessert und der Wipkingerpark entlastet werden. Inwieweit ein neuer Park Lärmemissionen mit sich bringt und die Artenvielfalt verringert ist projektabhängig. Die umweltschutzrechtlichen Lärmgrenzwerte müssen selbstverständlich eingehalten werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**525**

**Antrag**

Auf den Baumschutz ist sowohl links wie rechts seeseitig vollumfänglich zu verzichten von der Sache her und der ungerechten Verteilung her.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

In den bezeichneten Baumschutzgebieten leisteten in der Vergangenheit auch die Grundeigentümer/-innen ihren Beitrag. Bei der Festlegung der Perimeter mit wertvollen Baumbeständen wurde darauf geachtet, dass nur jene Gebiete bzw. Baumbestände erfasst werden, die zentral für das Stadtbild sind, bzw. die möglichst gut die im Erläuterungsbericht erwähnten Kriterien erfüllen (Kapitel 7.2.5).

Im Rahmen der Evaluation der Baumschutzgebiete, wurde - gestützt auf die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien - auch die Parzelle WO6074 in das Baumschutzgebiet aufgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**526**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss BZO Art. 13, Abs. 2 soll nicht nur entlang der Hauptverkehrsachse, sondern auch entlang der seitlichen Erschliessungsstrassen gelten; jedoch nicht entlang rückliegender Erschliessungsstrassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**527**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Aktuell steht im Erläuterungsbericht auf Seite 47: "Weiterhin darf weder die Grund- noch die Mehrausnutzung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden".

Dies sollte ergänzt resp. präzisiert werden mit: "Jedoch kann die erhöhte Ausnutzung, welche sich aufgrund der Gebäudeteile innerhalb der 12 m Zone ergibt, zusätzlich zur Grundaussnutzung der Parzelle für das ganze Gebäude verwendet und innerhalb desselben Gebäudes beliebig verschoben werden".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Berechnung der Messweise der erhöhten Ausnutzung wird festgehalten. Für die Berechnung der Mehrausnutzung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnutzungsziffer, welche auch für das Gebäude, welches innerhalb des 12m-Streifens liegt, konsumiert werden kann. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnutzungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf einer entsprechenden Anpassung der Formulierung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**528**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Aktuell steht in der BZO Art. 13, Abs 3: ?Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60% der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, für Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden genutzt werden.

Antrag: Die obige Einschränkung ist wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**529**

**Antrag**

Ich beantrage, im Quartier Eichacker (8051 Zürich) vom bestehenden Status Quo abzuweichen und stattdessen eine Entwicklung zuzulassen, die eine moderate Anpassung der Nutzung (z.B. moderate Aufstockungen und andere Ausbauten) erlaubt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist notwendig und aufgrund der vorhandenen Reserven auch möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Somit bietet die BZO-Teilrevision in den nächsten fünfzehn Jahren Platz für etwa je zusätzliche 62 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (siehe Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8). Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgebenden wertvermehrenden Aufzonungen vorgenommen.

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**531**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Betrifft: Kat. Nr. AU4753 und AU 3928

Es sei auf die Regelung der Untergeschosse in Wohnzonen gemäss Art. 13 Abs. 3 ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.

**532**

#### Antrag

BZO-Teilrevision Stadt Zürich, Einwendungsverfahren  
Stellungnahme vom 23. Dezember 2013

a) Grundsätzliches zu der vorliegenden BZO-Teilrevision

#### Konsequente inhaltliche und räumliche Umsetzung

Wichtige freiraumplanerische Anliegen sind angedacht, zum Teil inhaltlich und vor allem räumlich noch nicht konsequent umgesetzt. Hier bleibt noch grosser Handlungsbedarf. Dazu zählen die räumlichen Festlegungen zu den Baumschutzgebieten, zur neu geschaffenen Wohnzone W3b wie auch zum Umgang mit den vertikalen Gartenstädten.

#### Garantieren von sickerfähigen, gewachsene Böden als Grundvoraussetzung

Die Gewährleistung von sickerfähigen, gewachsenen Böden zeigt sich als eine zentrale Grundvoraussetzung zur Sicherung der städtischen Freiraum- und Grünstrukturen. Sie ist nach wie vor ungelöst. Wir meinen, hier könnte die Stadt Zürich eine Vorreiterrolle einnehmen und beim Kanton ihr gewichtiges Wort in Bezug auf eine PBG Teilrevision einlegen. Auch ein auf das eidgenössische Umweltschutz- und Gewässerschutz abgestimmtes, direkt anwendbares Instrument wie z.B. eine Versiegelungssteuer stand ja vor einigen Jahre schon zur Diskussion und wäre ernsthaft zu prüfen und weiterzuverfolgen.

#### Neue Chancen aktiv angehen und nutzen

Das revidierte RPG mit seinen zwingenden Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung bietet wie das Beispiel Kanton Basel Stadt grosse Spielräume Freiraum- und Grünstrukturen zu sichern und zu fördern. Wir meinen, die Stadt Zürich sollte sich hier in aktiv in den laufenden Prozess einmischen.

#### Stadtklima als neuer Planungsfaktor für die Siedlungsentwicklung

Inzwischen liegen umfangreichen Erkenntnisse und Planungsempfehlungen zum Umgang mit dem Stadtklima vor, die aber nur teilweise in die BZO Revision 2013 eingeflossen sind. In den erläuternden Berichten werden die stadtklimatischen Anliegen an die nächste BZO Revision delegiert. Aus unserer Sicht liegen heute die zentralen Aspekte und Forderungen die sich durchaus mit der vorliegenden Revision berücksichtigen lassen. Dazu zählt die Sicherung angemessener Freiraumanteile und Vegetationsstrukturen in den stadtklimatisch wirksamen, durchgrüneten Wohnzonen mit einer an den Bebauungs- und Freiraumstrukturen orientierten Zonierung (Einführung einer Überbauungsziffer, Reduktion Ausnutzungsziffer, Überlagerung mit dem Baumschutzgebiet). Zudem sollte im regionalen Siedlungs- und Landschaftsrichtplan die wichtigsten planerisch systemrelevanten klimatischen Aspekte festgehalten und räumlich festgemacht werden.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Die genannten Themen sind soweit möglich im regionalen Richtplan behandelt. Bereits in den Zielen für die Nachhaltige Entwicklung wird auf die Funktion der Grün- und Landschaftsräume für das Lokalklima und den Luftaustausch hingewiesen. Präzisiert werden diese Aussagen im Zielbild 2030 und den Gesamtstrategien Siedlung und Landschaft. Dort sind die Grundsätze festgehalten, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen. Auf der regionalen Stufe mehr Vorgaben zu machen, ist nicht möglich, da die Ziele zur Erhaltung eines angenehmen Stadtklimas nicht widerspruchsfrei zu den Zielen der räumlichen Entwicklung stehen. Es braucht in den nachfolgenden Planungsprozessen eine ortsspezifische Betrachtung und ggf. auch ein Güterabwägung. Dies ist insbesondere in den Verdichtungsgebieten notwendig. In diesen Gebieten wird der kommunale Richtplan eine wichtige Rolle spielen. Darin werden detaillierte Festlegungen zu Siedlung und Freiraum folgen. In den Gebieten, für die keine kommunalen Richtpläne erarbeitet werden, muss die Sicherung von Grünstrukturen in den Sondernutzungsplanungen und Bewilligungsverfahren erfolgen. Dabei wird der geplante Masterplan Stadtklima eine wesentliche Rolle als Spiele, da dort die verantwortlichen Akteure genannt werden und mit Beispielen aufgezeigt wird, mit welchen Mitteln jede/-r Grundeigentümer/-in einen Beitrag an ein angenehmes Stadtklima leisten kann. Eine Reduktion der Ausnutzungsziffer oder eine Einschränkung der Ausnutzungsmöglichkeit indirekt über die Überbauungsziffer widerspricht dem Ziel der baulichen Verdichtung.

Im Antrag wird zu recht darauf hingewiesen, dass teilweise die rechtlichen Grundlagen für Festlegungen in der BZO fehlen. So sieht das PGB keinen generellen Baumschutz, keine Mehrwertabschöpfung, keine Unterbauungsziffer und keinen ökologischen Ausgleich vor (d.h. Rechtsgrundlage fehlt).

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Änderung der BZO eine Teilrevision ist. Nicht alle Themen sollten in dieser Revision abschliessend behandelt werden. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird voraussichtlich neu eine Grünflächenziffer an die Stelle der Freiflächenziffer treten. Bei dieser Gelegenheit gilt es detailliert zu prüfen, welche Masse die Grünflächenziffer aufweisen soll, damit den Zielsetzungen betreffend Ökologie und Stadtklima angemessen Rechnung getragen werden kann, ohne dass andere Ziele unnötig beeinträchtigt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**533**

**Antrag**

Antrag:

Das Baumschutzgebiet ist auf die von grösseren Bäumen geprägten Gebiete (die besonderen Wohngebiete W2b, die Kernzonen inkl. der bäuerliche Dorfkerne), auf die Quartiererhaltungszonen, und auf die neu differenzierten Wohnzonen W3b und W3c auszudehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**536**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Weitere Differenzierung der Wohnzone W3 durch eine W3c, "Gartenstadt"

Zusätzliche Differenzierung der W3 mit einer W3c: "Gartenstadt", mit folgenden Bestimmungen:

- Überbauungsziffer = 30%
- Ausnutzungsziffer = max. 80%
- Arealüberbauung (BO Art. 8) max. Vollgeschosse auf vier Geschosse
- die Gebäudehöhe auf 14.70 m
- Ausweisung als Baumschutzgebiet

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Als Grundlage für die Einführung der neuen Zone W3b (neu W4b) wurde eine gesamtstädtische Analyse durchgeführt. Für eine weitere Differenzierung der Wohnzone W3 (neu W4) besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**537**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir unterstützen die in Art 13 Abs. 3 vorgenommene Anpassung, bzw. genauere Regelung des anrechenbaren Untergeschosses.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**539**

**Antrag**

? Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten (BO Art. 11 Abs. 2)

Es fehlen Aussagen zur Qualität der Aussenräume. Dies ist vor allem im Rahmen von nicht überbauten Flächen wichtig und in der BZO festzulegen analog den Auflagen bei Dachbegrünungen (Art. 11 Abs.1).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/ zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.

Die BZO macht Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung. Die Nutzungsplanung kann zum Teil Anreizsysteme wie z.B. einen AZ-Bonus enthalten. Ein Fördersystem mit finanziellen Beiträgen kann nicht Gegenstand einer Bauordnung sein. Eine Finanzierung müsste zudem an die Bewirtschaftung geknüpft werden, damit sichergestellt werden kann, dass die erforderliche Qualität auch erreicht bzw. gehalten werden kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**540**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss BZO Art. 13, Abs. 2 soll nicht nur entlang der Hauptverkehrsachse, sondern auch entlang der seitlichen Erschliessungsstrassen gelten; jedoch nicht entlang rückliegender Erschliessungsstrassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**541**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Aktuell steht im Erläuterungsbericht auf Seite 47: "Weiterhin darf weder die Grund- noch die Mehrausnutzung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden". Dies sollte ergänzt resp. präzisiert werden mit: "Jedoch kann die erhöhte Ausnutzung, welche sich aufgrund der Gebäudeteile innerhalb der 12 m Zone ergibt, zusätzlich zur Grundaussnutzung der Parzelle für das ganze Gebäude verwendet und innerhalb desselben Gebäudes beliebig verschoben werden".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Berechnung der Messweise der erhöhten Ausnützung wird festgehalten. Für die Berechnung der Mehrausnutzung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer, welche auch für das Gebäude, welches innerhalb des 12m-Streifens liegt, konsumiert werden kann. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnutzungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf einer entsprechenden Anpassung der Formulierung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**542**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Aktuell steht in der BZO Art. 13, Abs 3: ?Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60% der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, für Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden genutzt werden. Antrag: Die obige Einschränkung ist wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**543**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss BZO Art. 13, Abs. 2 soll nicht nur entlang der Hauptverkehrsachse, sondern auch entlang der seitlichen Erschliessungsstrassen gelten; jedoch nicht entlang rückliegender Erschliessungsstrassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Berechnung der Messweise der erhöhten Ausnützung wird festgehalten. Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer, welche auch für das Gebäude, welches innerhalb des 12m-Streifens liegt, konsumiert werden kann. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf einer entsprechenden Anpassung der Formulierung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**544**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Aktuell steht im Erläuterungsbericht auf Seite 47: "Weiterhin darf weder die Grund- noch die Mehrausnutzung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden". Dies sollte ergänzt resp. präzisiert werden mit: "Jedoch kann die erhöhte Ausnutzung, welche sich aufgrund der Gebäudeteile innerhalb der 12 m Zone ergibt, zusätzlich zur Grundaussnutzung der Parzelle für das ganze Gebäude verwendet und innerhalb desselben Gebäudes beliebig verschoben werden".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Berechnung der Messweise der erhöhten Ausnützung wird festgehalten. Für die Berechnung der Mehrausnutzung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer, welche auch für das Gebäude, welches innerhalb des 12m-Streifens liegt, konsumiert werden kann. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnutzungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf einer entsprechenden Anpassung der Formulierung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**545**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Aktuell steht in der BZO Art. 13, Abs 3: ?Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60% der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, für Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden genutzt werden. Antrag: Die obige Einschränkung ist wegzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**546**

Art. 19a Nutzweise

#### Antrag

Wir lehnen die Umzonung ab.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Bei der Zuweisung der bisherigen Industriezonen (I und IHD) zu den drei neuen Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, II und III) wurden der bauliche Bestand, die bekannten planerischen Absichten und Projekte sowie die benachbarten Nutzungen berücksichtigt. Im Gebiet Aargauerstrasse ist die bestehende Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen mehrheitlich unter 100%. Das Areal ist überdies geeignet für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen des zweiten Sektors, weshalb die Zuordnung zur IG II gerechtfertigt ist.

#### Landwertminderung:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Änderung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**548**

**Antrag**

Ich habe die Liegenschaft 1995 von meinem inzwischen verstorbenen Vater, Xaver Mettauer, zufolge drohender Verpfändung erworben. Da es sich um eine Altliegenschaft mit aktuell geringer Ausnutzung handelt, sehe ich zu gegebener Zeit eine Neuüberbauung mit Wohnungen vor.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das für die Quartiererhaltungszone III ausgeschiedene Gebiet Werd entspricht dem typischen Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone III. Das Gebiet hatte sich bereits vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern formiert. Entsprechend offene Strukturen sind heute noch gut ablesbar und prägen dieses Gebiet. Verschiedene Gebäudelücken und Unterbrüche lassen Durchblicke und Sichtbezüge in die rückwärtigen Hofbereich zu und formen den Grundcharakter dieses Quartiers. Die betroffenen Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und weisen auch in den seitlichen Bereichen Fenster auf. Mit der neuen Quartiererhaltungszone III werden diese wertvollen, quartierprägenden Strukturen planungsrechtlich angemessen erfasst und sichergestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**550**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13, Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**551**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Vereinfachung und Kürzung der BZO, insbesondere:

Abschaffung des Dachgeschosses. Diese führen zu gestalterischen Kraftakten (Dachaufbauten, Dacheinschnitte etc.) und bautechnisch aufwendigen und teuren Konstruktionen. Das Dachgeschoss ist durch ein Vollgeschoss zu ersetzen, die Geschossigkeit und Gebäudehöhe in den Zonen entsprechend anzupassen. Ab der neuen Gebäudehöhe darf die Dachneigung im 45° Winkel angesetzt werden, eine Ausnützung des Dachstocks ist nicht zulässig

Mehr Spielraum bei der Gebäudehöhe. Pro Vollgeschoss ist eine Höhe von 3m vorzusehen. Dies verhindert vergrabene Parterre-Wohnungen viel effektiver als die vorgesehene Verschärfung der Untergeschossnutzung

- Abschaffung des Mehrlängenzuschlages
- Abschaffung sämtlicher Quartiererhaltungszonen
- Abschaffung der Vorschriften betreffend Grünraumgestaltung und insbesondere oberirdischer Parkplätze

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Zulässigkeit eines anrechenbaren Dachgeschoss wird festgehalten bzw. wird dieses nicht durch ein Vollgeschoss ersetzt. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits eine bessere Wohnqualität im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Am Mehrlängenzuschlag zur Sicherung angemessener Gebäudeabstände (Belichtung, Aussicht) wird festgehalten.

Die Quartiererhaltungszonen werden nicht abgeschafft. Diese Zonen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung ortsbaulich wichtiger Gebäudestrukturen.

An den Vorschriften zu den Grün- und Freiräumen wird festgehalten, denn sie sind von grosser Wichtigkeit für den Erhalt der für die Bevölkerung notwendigen Erholungsräumen sowie für das Stadtklima und die Ökologie.

Vorschriften zu den Parkplätzen sind in der städtischen Parkplatzverordnung verankert, diese sind nicht Bestandteil der vorliegenden BZO-Teilrevision.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**552**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Eine massvolle Lockerung der Ausnützungsvorschriften, welche die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes Rechnung trägt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnützungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Art. 1 Zonen

Einwendungs-Nr.  
**553**

**Antrag**

Stärkung der Rechte und Freiräume des Grundeigentümers und Bauträgers

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag lässt offen, was mit Blick auf die BZO-Teilrevision konkret unter «Stärkung der Rechte und Freiräume» zu verstehen ist bzw. was inhaltlich genau beantragt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**554**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. HG7678 soll von der W2 - Zweigeschossige Wohnzone in die W3 - Dreigeschossige Wohnzone umgezont werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W2 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W3 bezeichnet. Es sind somit drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250

Einwendungs-Nr.

--

**555**

**Antrag**

Mein Grundstück wird durch die Teilrevision der BZO in die neue Kernzone Waidhof umgeteilt und die Baulinie meines Hauses verschiebt sich dadurch vollständig. Ich bin gegen diese Umzonen und bitte Sie die alte BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Den nichtinventarisierten Gebäuden in der Kernzone wurde dadurch Rechnung getragen, dass sie statt mit einer Profilerhaltung mit einem Baubereich belegt wurden. Die Festlegung des Perimeters der Kernzone erfolgte unter Berücksichtigung des gesamten Ortsbildes.

Die bestehenden Gebäude geniessen Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG. Der neu gesetzte Baubereich wäre insbesondere bei einem Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes zu beachten. Die Baubereiche wurden aufgrund einer Studie im Sinne des Gebietscharakters gesetzt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**556**

Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne

**Antrag**

Die Häuser Gloriastrasse 84 und 86 auf den Grundstücken mit den Katasternummern FL 250 und FL 3461 sind nicht in die Kernzone Bäuerliche Dorfkerne (Art. 60a) umzuwandeln, sondern in der Zone W2 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die beiden Gebäude stehen in einer durch kleinteilige Bauweise geprägten Kernzone. Wichtig für den Weiler ist die bestehende Körnung zu erhalten. Das Gegenüber von dörflichen Kleinbauten und vorstädtischen "Villenbauten" ist charakteristisch für das Gebiet. Innerhalb der Baubereiche ist ein Ersatzbau gleichen Volumens möglich. Auf eine Definition der Anzahl Geschosse und Gebäudegrundfläche wurde deshalb verzichtet.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 30 Baubereich

Einwendungs-Nr.  
**557**

**Antrag**

Die Baubereiche der Häuser Gloriosastrasse 84 und 86, Katasternummern FL 250 und FL 3461 sollen nicht neu eingeschränkt werden, sondern wie vorhanden mit der Geschosszahl W2 verbleiben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die beiden Gebäude stehen in einer durch kleinteilige Bauweise geprägten Kernzone. Es wurde darauf verzichtet, diese Körnung durch eine Profilerhaltung zu sichern. Die eingezeichneten Baubereiche gestehen beiden Liegenschaften eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit zu. Wichtig für den Weiler ist die bestehende Körnung zu erhalten. Das Gegenüber von dörflichen Kleinbauten und vorstädtischen "Villenbauten" ist charakteristisch für das Gebiet. Innerhalb der Baubereiche ist ein Ersatzbau gleichen Volumens möglich. Auf eine Definition der Anzahl Geschosse und Gebäudegrundfläche wurde deshalb verzichtet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**559**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Um Rechtssicherheit zu schaffen und damit Art. 4b nicht tote Absichtserklärung bleibt, müssen folgende Punkte ergänzt resp. präzisiert werden: Bei Auf- und Umzonungen von Arealen, auf denen Wohnanteile vorgesehen sind, soll die Schaffung preisgünstiger Wohnungen Vorrang haben. Zudem soll ein Mindest-Mengenziel, z.B. ein Drittel der vorgeschriebenen Wohnnutzung zu Bedingungen der Kostenmiete, vorgeschrieben werden. Der Begriff Kostenmiete ist im Sinne der Motion GR 2013/3 zu präzisieren (Investitions-Obergrenzen etc.). Im Rahmen des Richtplans und der BZO sind Verdichtungsziele zu formulieren und Schwerpunktgebiete der baulichen Verdichtung zu bezeichnen. Sinnvoll scheint uns, Grundsätze der Verdichtung und eine grobe gebietsweise Festlegung vorgelagert im regionalen resp. in dem noch zu erlassenden kommunalen Siedlungsplan zu definieren. Auf Stufe BZO können die Formulierungen im Programmartikel 4b ergänzt sowie räumliche Festlegungen in einem Ergänzungsplan vorgenommen werden, wie ihn die Motion GR 2013/3 fordert. Bei der Formulierung der Verdichtungsziele ist zu prüfen, ob für Areale, die heute schon mit Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bebaut sind, andere Rahmenbedingungen für Aufzonungen festgelegt werden können, da hier das Grundprinzip der Kostenmiete bereits erfüllt und statutarisch abgesichert ist. Bei allfälligen Aufzonungen von bereits für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzten Arealen sind zusätzliche soziale Mindestanforderungen für die Realisierung von Ersatzneubauten vertraglich zu sichern, namentlich die Verpflichtung, einen Mindestanteil von 25% der Neubauwohnungen subventionieren zu lassen oder zu analogen Bedingungen zu vermieten. Vgl. ergänzende Bemerkungen zu Art. 8 Arealüberbauung.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**  
Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**560**

**Antrag**

Die vorgeschlagene Regelung scheint uns sinnvoll, da sie zur Belebung und Durchmischung beiträgt. Der Erfolg steht und fällt allerdings mit den ökonomischen Rahmenbedingungen: Die Grundeigentümer müssen die Räume auch zu tragbaren Konditionen zur Verfügung stellen, damit gemischte Nutzungen entstehen und keine McDonaldisierung und Kebabisierung stattfindet resp. wegen überrissener Mietzinsforderungen Leerstände eintreten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es wird kein konkreter Antrag gestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**561**

**Antrag**

Hier sind aus unserer Sicht folgende Alternativen und Varianten zu prüfen:  
Zulassung der Arealüberbauung und des 10%-Bonus bei Arealen mit Wohnanteil nur für Arealigentümer, die grundbuchlich eine Verpflichtung auf einen Mindestanteil von 33% Wohnungen mit Kostenmiete eingehen;

Generelle Beschränkung auf zusätzlich zwei Geschosse gegenüber der Grundordnung und entsprechende Anpassung der Gebäudehöhe;

Arealüberbauungen sollen etappiert erstellt werden können, wenn mit der Etappierung eine sozial-verträglichere Umsetzung erreicht wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die gesetzliche Grundlage, um einen Mindestanteil für Wohnungen mit Kostenmiete zu verankern.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 ist neu anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Demzufolge darf die zonengemässe Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf und in den übrigen Wohnzonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. An dieser differenzierten Festlegung der Geschosszahl wird festgehalten.

Eine etappierte Realisation der Arealüberbauung ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**562**

**Antrag**

Die Bezeichnung von Baumschutzgebieten mit verbessertem Schutz begrüßen wir. Zu prüfen ist, ob die neue Baumschutz-Regelung nicht zusätzlich auch auf ausgewählte Innenhöfe bei dichten Hofrandbebauungen in der Quartiererhaltungs- und Kernzone ausgeweitet werden sollte.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Die Innenhöfe in den dicht überbauten Gebieten sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Es lassen sich kaum zusammenhängende Baumschutzgebiete ausscheiden, da in vielen Innenhöfen nur wenige oder keine Bäume stehen. Grund dafür sind die Nutzungsanforderungen und die Unterbauung der Innenhöfe. Ziel müsste sein, die Innenhöfe stärker zu begrünen. Also eher eine Förderung und keine Sicherung über die Fällbewilligungspflicht in Baumschutzgebieten.

Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Bis Ende 2015 wird der Masterplan Stadtklima erarbeitet. Darin wird die Entwicklung und Sicherung von Grünstrukturen, die einen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, behandelt. Insbesondere werden die Prozesse, Akteure und Instrumente benannt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**563**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Wir wenden uns nicht gegen die Schaffung einer neuen Wohnzone 3b, setzen jedoch ein Fragezeichen zu den konkret vorgeschlagenen Abzonungen von W3 in W3b, weil sie grösstenteils Areale gemeinnütziger Bauträger betreffen und damit die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels tangieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**565**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Präzisierung der Untergeschoss-Nutzung und die damit verbundene restriktivere Handhabung (Art. 13 Abs.3) in den Wohnzonen und die generelle Einschränkung von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen (Art. 10 Abs. 2) werden im Grundsatz begrüsst. Problematisch ist allerdings der damit einhergehende Ausnützungsverlust, namentlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Um die Ausnützungsverluste abzumildern, schlagen wir folgende Anpassungen vor:

- a) punktuelle Kompensation des Nutzungsverlusts bei Arealen, die statutarisch, vertraglich oder grundbuchlich dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmet sind, namentlich bei W2-Arealen durch Überführung in die neue W3b und Prüfung der Aufzoning von W3-Arealen in die W4.
- b) Nutzungsbeschränkung auf 60% der Fläche nur für Wohn-, nicht aber für Arbeitsnutzungen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**567**

**Antrag**

Allgemeiner Antrag zum Verfahren

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, ob die Revision der Bau- und Zonenordnung nicht zurückgestellt werden soll, bis ein rechtskräftiger Entscheid über den Gegenvorschlag zur Initiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" vorliegt; die Regelung der Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene geklärt ist; ein kommunaler Siedlungsplan mit der Bezeichnung von Verdichtungszielen und Schwerpunktgebieten für bauliche Verdichtung vorliegt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde. Es besteht aber jetzt Handlungsbedarf, die BZO in verschiedenen Bereich anzupassen.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen ermöglicht einerseits die Qualität der Entwicklungen besser zu sichern und andererseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne eines Mehrwertausgleichs an der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen zu beteiligen.

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Weil gegen den kantonsrätlichen Gegenvorschlag das Referendum ergriffen wurde, fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt. Bei einer Annahme der PBG-Änderung kann zu gegebener Zeit eine entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung geprüft werden.

Der regionale Richtplan wurde im Herbst 2013 gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision 2014 öffentlich aufgelegt und wird zeitgleich mit der BZO-Teilrevision 2014 durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Im regionalen Richtplan wird der Auftrag zur Ausarbeitung eines kommunalen Richtplanes formuliert.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**568**

**Antrag**

Zusatzantrag zur Bauordnung 1

Art. 6 Abs. 4 ter (neu) Zweitwohnungen: Nichtanrechnung auf den Mindestwohnanteil

Analog zum bestehenden Art. 40 Abs. 6 (allgemeine Bestimmungen für Kernzonen) soll auch in den Wohn-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen folgende Bestimmung aufgenommen resp. ergänzt werden:

Zweitwohnungen, Business-Appartements und dem Tourismus dienende Beherbergungsflächen werden nicht auf die Wohnanteilsfläche angerechnet.

Die Bestimmung ist als neuer Art. 6 Abs. 4 ter (neu) unter die Vorschriften für alle Bauzonen aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die im Antrag verlangte pauschale Regelung in der BZO ist in dieser Form und zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig und auch nicht rechtmässig. Eine ausführliche Stellungnahme hat der Stadtrat in seiner Weisung 2012/73 als Antwort auf die dringliche Motion zum gleichlautenden Anliegen von der gleichen Person verfasst.

Planerisch angemessener und zielführend ist es im heutigen Zeitpunkt, das Anliegen von jeweils im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu verfolgen und für ausgewählte, zu entwickelnde Perimeter mittels geeigneter Vorschriften sicherzustellen, dass die in den Vorstössen erwähnten Wohnnutzungen nicht mehr der Wohnanteilsfläche angerechnet werden – vorausgesetzt, allfällige andere gewichtige Interessen sprechen nicht gegen eine solche Regelung. Das für die Nutzungsplanung zuständige Amt für Städtebau wird dafür besorgt sein, gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern entsprechende Regelungen in die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gegebenenfalls aufzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.

**569**

**Antrag**

Zusatzantrag zur Bauordnung 2

Aufhebung des Verbots sexgewerblicher Nutzungen in Gebieten mit mindestens 50% Wohnanteil

Die geltende BZO enthält in den Art. 16 Abs. 3 (Wohnzonen), Art. 18a Abs.2 (neu 3, Zentrumszonen), Art. 24c Abs. 3 (Quartiererhaltungszonen) und Art. 41 Abs. 3 (Kernzonen) die gleichlautende Bestimmung, wo-nach bei Mindestwohnanteilen von 50% und mehr sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen? nicht zulässig sind. Diese Bestimmung ist in allen erwähnten Artikeln zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Postulat Nr. 2014/164 vom 21.05.2014 zielt in die gleiche Richtung, wie die vorliegende Einwendung zur BZO-Teilrevision 2014. Im Postulat wird der Stadtrat aufgefordert, u.a. folgende Massnahme zu prüfen:

„Aufhebung des Grundsatzverbots für sexgewerbliche Nutzungen in Zonen mit mindestens 50% Wohnanteil (Art. 16 Abs. 3, 18a Abs. 2, 24c Abs. 3 und 41 Abs. 3 BZO) generell resp. nur in der Quartiererhaltungszone und der Kernzone Altstadt resp. in speziell bezeichneten Gebieten verlangt.“

Das Postulat wurde vom Gemeinderat am 11. Juni 2014 dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen und ist derzeit in Bearbeitung. Es ist zielführender, diese Thematik nicht in der vorliegenden Teil-Revision zu behandeln, sondern dem Gemeinderat allenfalls separat vorzulegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**570**

**Antrag**

Zusatzantrag zum Zonenplan 1

Gestaltungsplanpflicht für das Areal Kinderspital

Das Areal des heutigen Kinderspitals (HO 4387) ist angesichts der demnächst erfolgenden Verlegung des Spitals mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Areal Kinderspital ist im kantonalen Richtplan derzeit noch als Standort für die somatische Akutversorgung aufgenommen. Als Vorhaben an diesem Standort ist die "Klärung der Nachfolgenutzung des alten Standorts" aufgenommen. Bevor eine Änderung der Nutzung vorgenommen werden kann, wäre der Richtplan entsprechend abzuändern und allenfalls gestützt darauf, die Zonierung anzupassen. Im heutigen Zeitpunkt würde die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht durch die Gemeinde dem kantonalen Richtplan widersprechen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**571**

**Antrag**

Gestaltungsplanpflicht für die SBB-Areale um den Bahnhof Oerlikon

Für die SBB-Areale rund um den Bahnhof Oerlikon (OE 5347, 5789, 5790, 6338, 6314 und SE 5864) ist eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Dieser Antrag bezieht sich nicht konkret auf eine Änderung, die in der BZO-Teilrevision vorgesehen ist. Die Einführung neuer Planungspflichten zulasten Privater ist im Rahmen dieser Teilrevision nicht vorgesehen. Für die erwähnten Parzellen liegt eine RPG- und richtplankonforme Ordnung der Bodennutzung vor. Die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse rechtfertigen keine Einführung einer zwingenden Planungspflicht zulasten der SBB. Falls die SBB mittels Sondernutzungsplanung von der BZO abweichen wollen, wird ein entsprechender Gestaltungsplan vom Gemeinderat geprüft werden können (§ 86 PBG).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**572**

**Antrag**

Streichung des gesamten Artikel 6a

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**573**

**Antrag**

Zuteilung zum Baumschutzgebiet und nachhaltige Sicherung der wertvollen Baumbestände.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**574**

**Antrag**

Das Baumschutzgebiet ist auf die von grösseren Bäumen geprägten Gebiete (die besonderen Wohngebiete W2, W2b 1 bis 3, die Kernzonen inkl. der bäuerliche Dorfkerne) sowie auf die Quartiererhaltungszonen und auf die neu differenzierten Wohnzonen W3b auszudehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausscheidung von Baumschutzperimetern soll verhältnismässig bleiben und sich auf Gebiete mit Baumbeständen beschränken, welche die im Erläuterungsbericht genannten Kriterien möglichst gut erfüllen.

Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt. Für die im Antrag genannten Gebiete kommen diese Instrumente und Verfahren zur Anwendung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**575**

**Antrag**

Die Wohnsiedlungen mit wertvollen Freiraumstrukturen sind neu der W3 b zuzuteilen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Zuweisung der Gebiete zur neuen Wohnzone W3b (gemäss öffentlicher Auflage) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) erfolgte aufgrund einer städtebaulichen Analyse über die ganze Stadt. Im Rahmen der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Vorlage wurde die Wohnzone W4b weder verkleinert, wie das viele Einwender gefordert haben, noch vergrössert.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**576**

**Antrag**

Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, ob die Revision der Bau- und Zonenordnung nicht zurückgestellt werden soll, bis ein rechtskräftiger Entscheid über den Gegenvorschlag zur Initiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" vorliegt; die Regelung der Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene geklärt ist; ein kommunaler Siedlungsplan mit der Bezeichnung von Verdichtungszielen und Schwerpunktgebieten für bauliche Verdichtung vorliegt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde. Es besteht aber jetzt Handlungsbedarf, die BZO in verschiedenen Bereich anzupassen.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen ermöglicht einerseits die Qualität der Entwicklungen besser zu sichern und andererseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne eines Mehrwertausgleichs an der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen zu beteiligen.

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Weil gegen den kantonsrätlichen Gegenvorschlag das Referendum ergriffen wurde, fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt. Bei einer Annahme der PBG-Änderung kann zu gegebener Zeit eine entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung geprüft werden.

Der regionale Richtplan wurde im Herbst 2013 gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision 2014 öffentlich aufgelegt und wird zeitgleich mit der BZO-Teilrevision 2014 durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Im regionalen Richtplan wird der Auftrag zur Ausarbeitung eines kommunalen Richtplanes formuliert.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**577**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Um Rechtsicherheit zu schaffen und damit Art. 4b nicht tote Absichtserklärung bleibt, müssen folgende Punkte ergänzt resp. präzisiert werden: Bei Auf- und Umzonungen von Arealen, auf denen Wohnanteil vorgesehen sind, soll die Schaffung preisgünstiger Wohnungen Vorrang haben. Zudem soll ein Mindest-Mengenziel, z.B. ein Drittel der vorgeschriebenen Wohnnutzung zu Bedingungen der Kostenmiete, vorgeschrieben werden. Der Begriff ?Kostenmiete? ist im Sinne der Motion GR 2013/3 zu präzisieren (Investitions-Obergrenzen etc.). Im Rahmen des Richtplans und der BZO sind Verdichtungsziele zu formulieren und Schwerpunktgebiete der baulichen Verdichtung zu bezeichnen. Sinnvoll scheint uns, Grundsätze der Verdichtung und eine grobe gebietsweise Festlegung vorgelagert im regionalen resp. in dem noch zu erlassenden kommunalen Siedlungsplan zu definieren. Auf Stufe BZO können die Formulierungen im Programmartikel 4b ergänzt sowie räumliche Festlegungen in einem Ergänzungsplan vorgenommen werden, wie ihn die Motion GR 2013/3 fordert. Bei der Formulierung der Verdichtungsziele ist zu prüfen, ob für Areale, die heute schon mit Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bebaut sind, andere Rahmenbedingungen für Aufzonungen festgelegt werden können, da hier das Grundprinzip der Kostenmiete bereits erfüllt und statutarisch abgesichert ist. Bei allfälligen Aufzonungen von bereits für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzten Arealen sind zusätzliche soziale Mindestanforderungen für die Realisierung von Ersatz-neubauten vertraglich zu sichern, namentlich die Verpflichtung, einen Mindestanteil von 25% der Neubauwohnungen subventionieren zu lassen oder zu analogen Bedingungen zu vermieten. Vgl. ergänzende Bemerkungen zu Art. 8 Arealüberbauung.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**578**

**Antrag**

Hier sind aus unserer Sicht folgende Alternativen und Varianten zu prüfen:

Zulassung der Arealüberbauung und des 10%-Bonus bei Arealen mit Wohnanteil nur für Arealigentümer, die grundbuchlich eine Verpflichtung auf einen Mindestanteil von 33% Wohnungen mit Kostenmiete eingehen;

Generelle Beschränkung auf zusätzlich zwei Geschosse gegenüber der Grundordnung und entsprechende Anpassung der Gebäudehöhe;

Arealüberbauungen sollen etappiert erstellt werden können, wenn mit der Etappierung eine sozialverträglichere Umsetzung erreicht wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die gesetzliche Grundlage, um einen Mindestanteil für Wohnungen mit Kostenmiete zu verankern.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 ist neu anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Demzufolge darf die zonengemässe Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf und in den übrigen Wohnzonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. An dieser differenzierten Festlegung der Geschosszahl wird festgehalten.

Eine etappierte Realisation der Arealüberbauung ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**579**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Wir wenden uns nicht gegen die Schaffung einer neuen Wohnzone 3b, setzen jedoch ein Fragezeichen zu den konkret vorgeschlagenen Abzonungen von W3 in W3b, weil sie grösstenteils Areale gemeinnütziger Bauträger betreffen und damit die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels tangieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**580**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Präzisierung der Untergeschoss-Nutzung und die damit verbundene restriktivere Handhabung (Art. 13 Abs.3) in den Wohnzonen und die generelle Einschränkung von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen (Art. 10 Abs. 2) werden im Grundsatz begrüsst. Problematisch ist allerdings der damit einhergehende Ausnützungsverlust, namentlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Um die Ausnützungsverluste abzumildern, schlagen wir folgende Anpassungen vor:

- a) punktuelle Kompensation des Nutzungsverlusts bei Arealen, die statutarisch, vertraglich oder grundbuchlich dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmet sind, namentlich bei W2-Arealen durch Überführung in die neue W3b und Prüfung der Aufzoning von W3-Arealen in die W4.
- b) Nutzungsbeschränkung auf 60% der Fläche nur für Wohn-, nicht aber für Arbeitsnutzungen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**582**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

ich beantrage diesen artikel zu streichen und die regelung resp. die qualität des "zürcher untergeschosses" zu verbessern in dem die gebäudehöhe bei anwendung des "zürcher untergeschosses" um 1.00 meter (oder um eine sinnvolle höhe) erhöht wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone III (neu) M. 1:2500 -  
"Zusammenbauen nicht erlaubt"**

Einwendungs-Nr.  
**583**

**Antrag**

Liegenschaft Köchlistrasse 5/7, AU707

Sehr geehrte Damen und Herren

Mein gestriger Antrag war etwas unklar formuliert, daher sende ich Ihnen eine korrigierte Fassung. Ich habe die Liegenschaft 1995 von meinem inzwischen verstorbenen Vater, Xaver Mettauer, zufolge drohender Verpfändung erworben. Da es sich um eine Altliegenschaft mit aktuell geringer Ausnutzung handelt, sehe ich eine Neuüberbauung mit Wohnungen vor.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das für die Quartiererhaltungszone III ausgeschiedene Gebiet Werd entspricht dem typischen Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone III. Das Gebiet hatte sich bereits vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern formiert. Entsprechend offene Strukturen sind heute noch gut ablesbar und prägen dieses Gebiet. Verschiedene Gebäudelücken und Unterbrüche lassen Durchblicke und Sichtbezüge in die rückwärtigen Hofbereiche zu und formen den Grundcharakter dieses Quartiers. Die betroffenen Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und weisen auch in den seitlichen Bereichen Fenster auf. Mit der neuen Quartiererhaltungszone III werden diese wertvollen, quartierprägenden Strukturen planungsrechtlich angemessen erfasst und sichergestellt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**584**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

In der Zone W3b sei:

- die Ausnutzungsziffer mit 90% festzulegen;
- auf die Festlegung einer Überbauungsziffer zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**585**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

WO 6045: Einwand gegen eine Umzonierung der WO 6045 in eine W3b

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Waldabstandslinienpläne (neu) - Ergänzungspläne M. 1:1000**

Einwendungs-Nr.  
**586**

**Antrag**

WO 6538 : Einwand gegen eine Umzonierung eines Teils der WO 6538 in Waldgebiet und zwar nördlich des Gustav-Heinrich-Wegs.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Fläche ist eine Ersatzaufforstung und damit nach übergeordnetem Recht Wald. Eine Einsprache hätte zum Projekt Entlisbergüberdeckung erfolgen müssen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**587**

Art. 1 Zonen

**Antrag**

Umteilung der Zone W2bII am Kellerweg (und angrenzenden Strassen) in W2 oder W3.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie die ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**588**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

In Zentrumszonen soll zusätzlich zur neuen Erdgeschoss Nutzweise ein Gewerbe- und Dienstleistungs- Nutzungsanteil im Zonenplan festgeschrieben werden. Der Wohn- oder Gewerbeanteil kann innerhalb der Zone durch Dienstbarkeiten auf andere Parzellenflächen verschoben werden.

z.B. Gewerbeanteil 60%/Wohnanteil 40%

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die BZO sieht auch in den Zentrumszonen keinen Mindestgewerbeanteil, sondern nur einen Mindestwohnanteil vor. Dieser Wohnanteil wurde indes in allen Zentrumszonen bewusst tief gehalten, so dass die Ansiedlung des in der Zentrumszone erwünschten Gewerbes möglich ist. Mit der in Art. 18a Abs. 2 BZO neu vorgesehenen Bestimmung, dass in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig sein sollen, soll der erwünschten Nutzungsdurchmischung Nachachtung verschafft werden. Die Festlegung eines fixen Gewerbeanteils würde dagegen zu einer starken Einschränkung führen, welche nicht mehr verhältnismässig wäre.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**589**

**Antrag** (zusammengefasster Antragstext)

1. Auf die Voranwendung soll verzichtet werden.
2. Die Nutzungsdichte soll mindestens gehalten oder erhöht, nicht aber reduziert werden.
3. Art. 4b: Aufzonung ist mittels kooperativer Planung bzw. Sondernutzungsplanung möglich, wenn ein angemessener Mindestwohnanteil für Kostenmiete, eine städtebauliche Aufwertung und eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung sichergestellt wird. Streichen oder mit reduziertem präzise umschriebenem Anwendungsfeld und Umsetzungsprozess klären.
4. Erdgeschossnutzung (Art. 6a): Streichen oder die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.
5. Arealüberbauung: Es sei ein Mindestanteil von einem Drittel der Wohnnutzung festzulegen, welcher den Grundsätzen der Kostenmiete entspricht. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen soll auf 4500 m<sup>2</sup> reduziert werden.
6. Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b ist gänzlich zu verzichten.
7. Abschaffung des «Zürcher Untergeschosses» oder die neue Bestimmung so anpassen, dass damit keine Ausnutzungsverluste entstehen.
8. Neue Industrie- und Gewerbezone (Art. 19): Auf die Festlegung des maximalen Anteils von Dienstleistungsbetrieben soll verzichtet werden.
9. Art. 24b, Quartiererhaltungszone  
Ersatzlos streichen oder die neue Bestimmung so anzupassen, dass damit keine Ausnutzungsverluste im Vergleich zur heute gültigen Regelung entstehen, auf die Quartiererhaltungszone III ist ersatzlos zu verzichten.
10. Art. 24e, Quartiererhaltungszone, Abweichung von Grundmassen, Wahrung von Traufhöhe, Dachform und Sockelgeschoss. Die Einhaltung der Traufhöhe soll gestrichen werden

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

1. Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.
2. Die BZO-Teilrevision führt insgesamt nicht zu Ausnutzungsverlusten. Eine massvolle



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

3. Art. 4b (Kooperative Planung und Kostenmiete im Wohnungsbau) wird aus der Bauordnung gestrichen, weil diese Bestimmung nicht genehmigungsfähig ist und wird sinngemäss im regionalen Richtplan verankert.

4. Die Nutzungseinschränkung für Wohnen im Erdgeschoss entlang Hauptachsen (Kat. B) wurde bei der Überarbeitung der BZO-Teilrevision gestrichen und somit der Projektierungsspielraum wieder vergrössert.

5. Für die Festlegung eines Mindestanteils für Wohnen nach den Grundsätzen der Kostenmiete fehlte bei der Ausarbeiten der BZO-Teilrevision die gesetzliche Grundlage. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen von 6000 m<sup>2</sup> hat sich bewährt. Es besteht kein Handlungsbedarf, diese zu reduzieren.

6. Am neu eingeführten Wohnzonentyp W3b wird festgehalten. Aufgrund der UG-Neuregelung wird der neue Zonentyp aber als W4b bezeichnet. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert.

7. Die Regelung in den Wohnzonen zum anrechenbaren wurden aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet. Neu wird in den meisten Wohnzonen das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es entstehen somit keine Ausnutzungsverluste.

8. Auf die Festlegung eines maximalen Anteils von Dienstleistungsbetrieben in den neuen Industrie- und Gewerbebetrieben wird nicht verzichtet. Diese neue Bestimmung ist wichtig, um Flächen für die wertschöpfungsärmeren Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern.

9. Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, diesen Zonentyp grundsätzlich in Frage zu stellen bzw. aufzuheben. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt. Die planungrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszonen typischen Einzelbauweise (Q III) stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Die Einführung der neuen Quartiererhaltungszone III nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die betroffenen Grundstücke sind alle bebaut. Die Ausnutzungsmöglichkeiten betreffen jeweils einzelne Grundstücke. Durch die Änderungen entstehen vereinzelt geringfügige Ausnutzungsverluste. Teilweise werden die Ausnutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke verbessert bzw. erhöht. Insgesamt entsteht eine vernachlässigbare Reduktion der theoretischen BZO-Gesamtkapazität.

10. Mit Artikel 24e wird nicht die Einhaltung spezifischer Traufhöhen geregelt. Vielmehr bezweckt der Artikel 24e die Ermöglichung einer Abweichungen (z.B. von der Gebäude- und der Firsthöhe), um geviertstypische Strukturmerkmale wie die Traufhöhe zu wahren. Die zulässige Traufhöhe bestimmt sich grundsätzlich nach dem Zonenschema in der Bauordnung (Gebäudehöhe) sowie allfälligen erforderlichen Mehrabständen aufgrund von Verkehrsbaulinien (§ 278 PBG).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**590**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Untergeschossbestimmung gemäss Art. 13 Abs. 3 rev. BZO ist durch eine generelle oder punktuelle Aufstockung und durch die Erhöhung der Gebäudehöhe um 3 m zu kompensieren

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**591**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

2. Es sei Artikel 11b rev. BZO zum Thema Baumschutz ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck. Viele Fällungen erfolgen auch in der Betriebsphase einer Liegenschaft. Hierbei greifen die heutigen Vorschriften nicht. Eine Vorschrift zum Schutz der Bäume in der vorgesehenen Form (Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in ausgewählten Gebieten) ist deshalb notwendig.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes, also die eigentlichen Unterschutzstellungen, sollen sich auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen, und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt. Es macht deshalb Sinn, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft wird. Unterschutzstellungen gemäss § 205 PBG erfolgen mittels Verfügung oder Vertrag. Dies ist eine - auch für die betroffene Grundeigentümerschaft - sehr aufwändige Massnahme. Ein Ersatz im Rahmen von Strassenprojekten ist aufgrund von Platzverhältnissen nicht flächendeckend möglich. Auch wenn damit eine ökologische Kompensation möglich wäre, bleiben die gestalterischen Aspekte (Quartierbild) zumindest teilweise unberücksichtigt.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**593**

**Antrag**

4. Für das Gewerbe sind Mehrfachnutzungen bei Infrastrukturanlagen, z.B. unter Auto- und Zugsbrücken zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezone unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**594**

**Antrag**

Es sei eine massvolle Reduktion der Mindestflächen für Arealüberbauungen zu prüfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**595**

**Antrag**

Es sind in verschiedenen, mit öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen Gebieten (beispielsweise Zürich-Oerlikon und Zürich-Altstetten) generelle Verdichtungen zu prüfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist notwendig und aufgrund der vorhandenen Reserven auch möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 27 Überbaubare Flächen

Einwendungs-Nr.  
**596**

**Antrag**

7. Es ist die Anzahl neu geschaffener Kernzonen zu überprüfen und erheblich nach unten zu korrigieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung der Stadt nach Innen kommen zudem zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, ist eine Stärkung der Kernzonen notwendig. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes. An den neuen Kernzonen wird - mit Ausnahme der Kernzone Hurdäcker - festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**597**

**Antrag** (zusammengefasster Antragstext)

In einer der vertikalen Auflagen im Lichthof ist zu lesen, dass BZO und Richtplan betreffend Gesellschaft, Gemeinschaft und Wohnen meinen, dass: "Trotz einer insgesamt neutralen Beurteilung negative Entwicklungen in einzelnen Aspekten" zu erwarten sind. Das gleiche gilt wohl auch für die öffentlichen Finanzen.

Welche Gewichtungen die Themen Gemeinschaft und Wohnen in der obengenannten qualitativen Wertung zugesprochen wurden, weiss ich nicht, aber mir scheint, dass gerade die Wohnqualität und das Zusammenleben an erster Stelle stehen sollten, gerade bei markanten Eingriffen in das Stadtbild. Ist diesbezüglich noch nichts geschehen und geschieht diesbezüglich nichts, dann sollte man mit solch negativen Prämissen womöglich vorher lieber noch einmal hinter die Pläne. Dies scheint mir um zu mehr ratsam, da mit vorgesehener abnehmender Gemeinschafts- und Wohnqualität damit gerechnet wird, dass auch die öffentlichen Finanzen in Mitleidenschaft gezogen werden; eine ungünstige Kombination wie mir scheint.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es kann kein konkreter Antrag bezüglich den Änderungen zur BZO-Teilrevision entnommen werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**598**

**Antrag**

Der Anteil von denkmalgeschützten Bauten ist nutzungsflächenmässig auf einen Anteil von etwa 3 bis maximal 5 Prozent zu beschränken. Der Status "inventarisiert" ist ersatzlos zu streichen. Wohnbauten sind generell von Denkmalschutzvorgaben freizuhalten.  
P.S. Falls dies nicht in der BZO geregelt ist, sind die entsprechenden Bestimmungen anzupassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Dieses wird gestützt auf die Bestimmungen in § 203 ff PBG durch den Stadtrat festgelegt. Eine Anpassung dieser Bestimmungen liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**599**

**Antrag**

Sämtliche Quartiererhaltungszonen sind ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, diesen Zonentyp grundsätzlich in Frage zu stellen bzw. aufzuheben. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**600**

**Antrag**

Die Anzahl der Kernzonen ist deutlich zu vermindern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den neuen Kernzonen umfasst das Kernzonengebiet rund 5% der gesamten Bauzonen. Die Kernzonenfestlegungen beschränken sich auf die schutzwürdigen Ortsbilder, wie dies in §50 PBG vorgesehen ist. Angesichts des Erfordernisses der Verdichtung und Erneuerung der Stadt nach Innen kommen zunehmend auch die historisch gewachsenen Strukturen unter Druck. Um die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder zu bewahren, sind diese mittels Festlegung einer Kernzone zu bewahren. Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch in Kernzonen eine bauliche Entwicklung möglich ist unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestandes. An der Anzahl der Kernzonen wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**601**

**Antrag**

Es ist ein neuer Zonentyp zu schaffen: hoch verdichtete Teilstadtzentren als Lebensräume für 20'000 bis 30'000 Menschen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist notwendig und aufgrund der vorhandenen Reserven auch möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**602**

**Antrag**

Es ist - allenfalls ausserhalb der BZO und ausserhalb des Zuständigkeitsbereiches der Stadt Zürich - dafür zu sorgen, dass der pro Person beanspruchte Raum möglichst stark reduziert werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es besteht keine rechtliche Grundlage, den Flächenverbrauch pro Person mit der Bau- und Zonenordnung zu regeln.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**603**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Verzicht auf Art. 13 Abs. 3 E-BZO und Beibehaltung der bisherigen Regelung

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**604**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Einwendung gegen die Teilrevision bezüglich der Erscheinung und Nutzweise des anrechenbaren Unterschosses (sogenanntes "Zürcher Untergeschoss").

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Unterschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Unterschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Unterschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Unterschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Unterschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**606**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Einwendung gegen die Teilrevision bezüglich Erscheinung und  
Nutzweise des anrechenbaren Unterschosses

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**608**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Keine Umzonung von W3 in neue Zone W3b von Grundstück Billoweg 3, 8038 Zürich

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**609**

**Antrag**

Die Bau- und Zonenordnung muss auch hinsichtlich einer Vereinfachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen revidiert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Allgemeiner Antrag, welcher sich nicht konkret auf eine Änderung der BZO-Teilrevision bezieht.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**610**

**Antrag**

Es sei die Revision der Bau und Zonenordnung auszusetzen und die Revision der kantonalen Grundlagen bezüglich Mehrwertabschöpfung und Ausscheidung von Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau abzuwarten um die dannzumal allenfalls neuen Instrumente zu berücksichtigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde. Es besteht aber jetzt Handlungsbedarf, die BZO in verschiedenen Bereich anzupassen.

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine massgeblichen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen ermöglicht einerseits die Qualität der Entwicklungen besser zu sichern und andererseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne eines Mehrwertausgleichs an der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen zu beteiligen.

Die Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich hat 2011 eine Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» eingereicht. Weil gegen den kantonsrätlichen Gegenvorschlag das Referendum ergriffen wurde, fand am 28. September 2014 eine Volksabstimmung statt. Bei einer Annahme der PBG-Änderung kann zu gegebener Zeit eine entsprechende nutzungsplanerische Umsetzung geprüft werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**611**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**612**

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Voranwendung auf Baugesuche, welche vor Publikation der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**613**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Es sei bei kooperativen Planungen ein Anteil von mindestens 33% Kostenmiete an der total möglichen Wohnnutzung festzulegen. Die weiteren Anforderungen seien soweit möglich und sinnvoll zu präzisieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**614**

**Antrag**

Es seien die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**615**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Abs. 1

Es seien, unter der Voraussetzung dass die Grundsätze der Kostenmiete eingehalten werden, in Wohnzonen W2b neu viergeschossige Arealüberbauungen zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die notwendige gesetzliche Grundlage, um im Rahmen der Nutzungsplanung Anforderungen hinsichtlich Wohnen nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu definieren. Die stark durchgrüneten Gebiete in den Wohnzonen W2b (sogenannte "besondere Wohngebiete") befinden sich mehrheitlich an topografisch sensiblen Hanglagen und sind verdichtungssensibel. Ausgeprägte Gärten und grosse Bäume und die locker gestreuten und teilweise repräsentativen Geschossbauten machen die Qualität dieser Gebiete aus, die es in dieser Form zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln gilt. Aus diesen Gründen soll in der Wohnzone W2b auch zukünftig keine Arealüberbauungen möglich sein.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**616**

**Antrag**

neuer Absatz 7

Es sollen Arealüberbauungen etappiert erstellt werden können, wenn mit der Etappierung eine sozialverträglichere Umsetzung erreicht wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine etappierte Realisation der Arealüberbauung ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht zulässig.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**617**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**619**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Abs. 5, lit. C

Es sei auf die Streichung zu verzichten und die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.

**621**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Es sei auf die Quartiererhaltungszone III ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**622**

**Antrag**

Es sei die Bestandesgarantie bezüglich des Ersatzes weiterhin zu sichern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**623**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs.2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**624**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.  
b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" für die in der Wohnzone gelegene Grundstücke (Freiestr. 204, Kat.-Nr. H14588, 8032 Zürich) eine Aufzonung um ein Geschoss von der Wohnzone W4 in eine Wohnzone W5 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**626**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**627**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**628**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Ar. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**629**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**630**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**631**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**632**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**633**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**634**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**636**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**637**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**638**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**640**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**641**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Bei der Auswahl der Baumschutzgebiete wurde darauf geachtet, dass jeweils mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist: Baumbestand auf den Kuppen oder an den Hanglagen; die Bäume sind in der Nachbarschaft, häufig auch vom Seeufer aus, einsehbar; Bäume, die in den Nachbarschaft zum Bild eines durchgrünten Quartiers beitragen; Baumbestand im räumlichen Kontext von parkartigen Gärten; Bestand von alten Bäumen mit mächtigen Volumen, die zusammen mit anderen Bäumen eine grüne Kulisse bilden; Bestand von Bäumen, welche die Bauten überragen oder als Kontrapunkt zu diesen wirken.

Gestützt auf diese Kriterien erfolgte eine angemessene räumliche Umschreibung in Form eines Perimeters. Auf eine weitere Detaillierung wie z.B. die Bezeichnung der Baumstandorte wurde verzichtet, da nicht eine Inventarisierung oder Unterschutzstellung nach § 203 und 205 PBG angestrebt wird.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**642**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.  
Eventualiter sei Art. 13 BZO-E 2013 um einen weiteren Absatz zu ergänzen, wonach bestehende anrechenbare Untergeschosse (Stichtag: Inkraftsetzung der BZO-E 2013), welche die Bestimmungen in Abs. 3 verletzen, über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche, Erscheinung und Nutzweise umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**643**

**Antrag**

Es sei Art. 24c(bis) BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**644**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**645**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

Eventualiter sei Art. 13 BZO-E 2013 um einen weiteren Absatz zu ergänzen, wonach bestehende anrechenbare Untergeschosse (Stichtag: Inkrafttreten der BZO-E 2013), welche die Bestimmungen in Abs. 3 verletzen, über die kantonale geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche, Erscheinung und Nutzweise umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**647**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

Eventualiter ist die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.

**648**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. SE5867 (Stierli-Areal) ist der IG III (statt IG II) zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es sei auf das entsprechende Kapitel im Erläuterungsbericht "Neue Zonensystematik (Art. 19 Abs. 1) verwiesen. Dort werden die Kriterien für die Zuweisung der bisherigen Industriezonen ( I und IHD) zu den neuen Industrie- und Gewerbebezonen genannt.

Die Testplanung 2013 hat auch gezeigt, dass eine sinnvolle Nutzung des Areals im Rahmen der IG II möglich ist. Aufgrund der isolierten und auch lärmbelasteten Lage zwischen den Bahngleisen ist das Areal für lärm-unempfindliche Nutzungen (industriell-gewerblich, Lagernutzung) geeignet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Fbis. Erholungszone**

Art. 79 Erholungszone E1 und E2

Einwendungs-Nr.  
**649**

**Antrag**

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich sei der Text der Erholungszone E1 so zu ergänzen, dass der Chilbibetrieb darin enthalten ist. Der Text von Art. 79 BZO könnte z.B. um einen neuen Absatz 2 ergänzt werden, der folgendermassen lautet: "In der Erholungszone E1 sind zusätzlich während maximal 2 Wochen pro Jahr temporäre Chilbibetriebe zulässig" (der bisherige Absatz 2 würde zu Absatz 3).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Streichung des Wortes "Freizeit-" in Art. 79 Abs. 1 BZO wird verzichtet. Damit ist zusammen mit den Festlegungen im regionalen Richtplan und der Umzonung im Zonenplan auch auf Stufe BZO sichergestellt, dass der Chilbi-Betrieb bewilligungsfähig ist. Für alle Erholungszone wie beantragt ausdrücklich einen Chilbi-Betrieb zuzulassen, würde dagegen zu weit führen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**650**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**652**

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben. (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**653**

**Antrag**

Es sei auf die Änderungen von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten. (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**654**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten. (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**655**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten. (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**657**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsunternehmen:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**658**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung einer maximalen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung in der I-Zone und die Teilrevision von Art. 19 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen stärker zu schützen, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude) Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Verhältnis Gewerbe/Industrie, Handel/Dienstleistung, Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Investitionsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**660**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**662**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**663**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**664**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**665**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**666**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**667**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**668**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**669**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**671**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**673**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**674**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**675**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**676**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**677**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**678**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**679**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**680**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**681**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**684**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**686**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**687**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**688**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**689**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**690**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**691**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**692**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**693**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**695**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**697**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**699**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**700**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**701**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**702**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**703**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**704**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**705**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**706**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**708**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**710**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**711**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**712**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**713**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**714**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**715**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**716**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**717**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**718**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**720**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**722**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**724**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**725**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**726**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**727**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**728**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**729**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**730**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**731**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**733**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**735**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**736**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**737**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**738**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**739**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**740**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**741**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**742**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**744**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**745**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**747**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**749**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**750**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**751**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**752**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**753**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**754**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**755**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**756**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**758**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**760**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**761**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**762**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**763**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**764**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**765**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**766**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**767**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**768**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**770**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**772**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**774**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**775**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**776**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**777**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**778**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**779**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**780**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**781**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**783**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**785**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**786**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei eratzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**787**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**788**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**789**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**790**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**791**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**792**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**793**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**795**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**796**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**798**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**800**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**801**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**802**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**803**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**804**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**805**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**806**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**807**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**809**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**811**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**813**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**814**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**815**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**816**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**817**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**818**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**819**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**820**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.

**822**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**824**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**826**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**828**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**829**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**830**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**831**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**832**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**833**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung einer maximalen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Industriezone und die Teilrevision von Art. 19 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Verhältnis Gewerbe/Industrie, Handel/Dienstleistung, Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnutzung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Investitionsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnutzung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**834**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**836**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

- a) Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b ist ersatzlos zu aufzuheben.
- b) Eventualiter ist die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**838**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**840**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**841**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**842**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**843**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**844**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**845**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**846**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**847**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**849**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**851**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**853**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**854**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**855**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**856**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**857**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**858**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**859**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**860**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.

**862**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**865**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Namens und im Auftrag der/des Hauseigentümer/in machen wir für die obgenannte/n Lie-genschaft/en betreffend die Teilrevision der neuen BZO, für die in der Beilage rot bezeichne-ten "negativen Auswirkungen" die entsprechenden Einwände geltend.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Bestandesgarantie:

Bestehende Gebäude und Nutzungen unterliegen der Bestandesgarantie.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Art. 19a Nutzweise

Einwendungs-Nr.  
**866**

**Antrag**

Namens und im Auftrag der/des Hauseigentümer/in machen wir für die obgenannte/n Liegenschaft/en betreffend die Teilrevision der neuen BZO, für die in der Beilage rot bezeichneten "negativen Auswirkungen" die entsprechenden Einwände geltend.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Siehe Antwort Einwendung Nr. 865. (identische Einwendung ist doppelt erfasst)





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.

**872**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.

**874**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**875**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**876**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**877**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.

**878**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**879**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**880**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**881**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.

**883**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**899**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**901**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**902**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**903**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**904**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**905**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**906**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**907**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**908**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**910**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**925**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

1. Es sei in der Industrie- und Gewerbezone IG III auf die Ausnützungsziffer von 150 für Handels- und Dienstleistungsnutzungen ersatzlos zu verzichten.
2. In der Binz sei eine andere Zonierung zu prüfen, die nebst mässig störenden Nutzungen auch Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungen erlaubt.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu 1. :

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind (weil verträglich mit anderen Nutzungen), sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung und den Nutzungsfestlegungen in der Bauordnung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Investitions- und Erneuerungsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnutzung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht die Möglichkeit, die Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. (eine Analyse der bestehenden Ausnutzungsziffern für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in der Binz hat ergeben, dass die Mehrheit der Parzellen 150% nicht überschreitet oder die Werte gar deutlich darunter liegen). In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

**Zu 2. : Öffnung der IG-Zonen für Wohnen und wohnähnliche Nutzungen**

Gestützt auf § 56 PBG sind Wohnnutzungen in der IG-Zone unzulässig. Das Zulassen von Wohnen würde eine Umzonierung voraussetzen.

Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

Eine Öffnung für Wohnen z.B. über Umzonierungen würde zwangsläufig zur Verdrängung von gewerblich-industriellen Nutzungen führen - insbesondere den stark störenden, welche sich nicht mit einer Wohnnutzung vertragen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung Cbis. Zentrumszonen

Einwendungs-Nr.  
**937**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

#### Antrag

Namens und im Auftrag der/des Hauseigentümer/in machen wir für die obgenannte/n Lie-genschaft/en betreffend die Teilrevision der neuen BZO, für die in der Beilage rot bezeichne-ten "negativen Auswirkungen" die entsprechenden Einwände geltend.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Sie sind gemäss § 51 Abs. 1 PBG bestimmt für die dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend wird auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschossenebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnützungsverlust führt. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**938**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**939**

**Antrag**

Es seien planerische Vorkehrungen zu treffen, um eine Verdichtung zu fördern und es seien keine Bestimmungen in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen, welche die erforderliche Verdichtung behindern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist notwendig und aufgrund der vorhandenen Reserven auch möglich. Mit der BZO-Teilrevision wird eine Verdichtung nicht verhindert, sondern es besteht weiterhin eine grosse Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**940**

**Antrag**

Die Nutzungsdichte sei insgesamt nicht zu reduzieren, sondern zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist notwendig und aufgrund der vorhandenen Reserven der BZO auch möglich. Mit der BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten nicht reduziert, sondern sogar insgesamt leicht erhöht.

Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (siehe Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8) .

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**941**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung einer Wohnzone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**943**

**Antrag**

Art. 6a BZO sei nicht neu in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**944**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Art. 8 Abs. 4 BZO sei nicht zu verändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**945**

**Antrag**

In Art. 8 Abs. 2 BZO sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 5'000m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**946**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO sei nicht neu in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**947**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 BZO sei nicht neu in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**948**

**Antrag**

Die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen und Kernzonen seien unverändert zu belassen. Eventualiter seien die Bestimmungen nur insoweit zu modifizieren, als ein ausreichendes öffentliches Interesse vorhanden ist und das Verhältnismässigkeitsprinzip gewahrt bleibt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen und der Kernzonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften die Zielsetzungen in den Kern- und Quartiererhaltungszonen nicht immer zufriedenstellend erreicht werden können. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Kernzonenpläne und Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszone eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**953**

**Antrag**

Namens und im Auftrag der/des Hauseigentümer/in machen wir für die obgenannte/n Liegenschaft/en betreffend die Teilrevision der neuen BZO, für die in der Beilage rot bezeichneten "negativen Auswirkungen" die entsprechenden Einwände geltend.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**970**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

1. Es sei der in der ersten Bautiefe gelegene Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AL7335 - samt dem dazugehörigen planerischen Umfeld - der Zentrumszone Z7, eventuell der Zentrumszone Z6, zuzuweisen.
2. Eventuell: Es sei in Art. 19 BZO - zumindest was die streitbetroffene IG III und das Grundstück Kat.-Nr. AL7335 samt planerischen Umfeld - anbelangt, eine Regelung vorzusehen, wonach bei Grundstücken an Sammelstrassen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der ersten Bautiefe unbeschränkt zulässig und nicht an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen anrechenbar sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Zonenänderung, Zulassen von Wohnen:

Gestützt auf § 56 PBG sind Wohnnutzungen in der IG-Zone unzulässig. Das Zulassen von Wohnen würde eine Umzonierung voraussetzen.

Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

Eine Öffnung für Wohnen z.B. über Umzonierungen würde zwangsläufig zur Verdrängung von



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

gewerblich-industriellen Nutzungen führen - insbesondere den stark störenden, welche sich nicht mit einer Wohnnutzung vertragen.

Umfeld:

Das Umfeld der genannten Parzelle ist heute äusserst heterogen und somit mehrheitlich unempfindlich gegenüber gewerblichen Nutzungen. Die hohe Nutzungsmischung ist charakteristisch und stellt eine Qualität des Quartiers dar.

Anordnungsspielraum auf Parzelle AL7335:

Auf der Parzelle ist eine Ausnützung von 150% für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Wie und wo diese Nutzungen angeordnet werden, bleibt dem Grundeigentümer überlassen. So ist es möglich, die AZ von 150% (aufgrund der grossen Parzelle ergibt dies eine beträchtliche Geschossfläche) für Handels- und Dienstleistungsnutzungen an der Badenerstrasse zu konzentrieren und im rückwärtigen Bereich der Parzelle Flächen für Gewerbe- und Industrienutzungen, welche quantitativ nur durch die Baumassenziffer begrenzt werden, anzubieten. Genau diese Situation und Nutzungsverteilung ist bereits heute Realität auf der betroffenen Parzelle.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**972**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**974**

**Antrag**

Es sei Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen. (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**976**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**978**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**979**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**980**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**981**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**982**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**983**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**984**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**985**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**987**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**988**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

1. Es sei in der IG III auf eine Beschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzichten.
2. Eventuell sei das Grundstück Kat.-Nr. 7336 (einschliesslich der dazugehörigen planerischen Umgebung in der ersten Bautiefe der Badenerstrasse zwischen Flüelastrasse und Flustrasse) der Zentrumszone Z7 oder Z6 zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren und keine weiteren dieser Flächen mehr in andere Zonen, z.B. Wohn- oder Zentrumszonen zu überführen.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Bei der Zuweisung der bisherigen Industriezonen (I und IHD) zu den drei neuen Industrie- und Gewerbebezonen (IG I, II und III) wurden der bauliche Bestand, die bekannten planerischen Absichten und Projekte sowie die benachbarten Nutzungen berücksichtigt. Dabei konnte nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Parzellen aufgrund des Ausmasses der bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen baurechtswidrig werden. Diese geniessen indessen Bestandegarantie.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**990**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**992**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**993**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**994**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**995**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**996**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**997**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**998**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**999**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1001**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1003**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1005**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1006**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1007**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1008**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1009**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1010**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1011**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1012**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1014**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1015**

**Antrag**

Ich beantrage Ihnen, die Offene Rennbahn Oerlikon (Kat.-Nr. OE6268) aus der Bauzone WG5 in die Erholungszone E1/E2 (Sportzone) zurückzuzonen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die heutige Zonierung lässt einen Weiterbetrieb der offenen Rennbahn zu. Sie geniesst zudem Bestandesgarantie. Mit der Umzonierung in eine Erholungszone würden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Dies ist nicht im Interesse der Stadt Zürich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1016**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1017**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1018**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1020**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1022**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1023**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1024**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1025**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1026**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1027**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1028**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1029**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1031**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1033**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1035**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1036**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1037**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1038**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1039**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1040**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1041**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1042**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1044**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1046**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1048**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1049**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1050**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1051**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1052**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1053**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1054**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1055**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1057**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1059**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1061**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1062**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1063**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1064**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1065**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1066**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1067**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1068**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1070**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1071**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1072**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der BZO-E 2013 soll ersatzlos gestrichen werden. Sollte die neue Bestimmung trotzdem eingeführt werden, ist die materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1075**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1077**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1078**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1079**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1080**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1081**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1082**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1083**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1084**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1086**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1088**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1090**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1091**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1092**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1093**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1094**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1095**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1096**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1097**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1099**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1101**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1103**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1104**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1105**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1106**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, denen Denkmalcharakter zukommt.

Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die mit dem Ergänzungsplan ausgewählten Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus den erwähnten Gründen festgehalten. Es ist



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1107**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1108**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1109**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**1110**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1112**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1113**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1114**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei Art. 13 BZO-E 2013 um einen weiteren Absatz zu ergänzen, wonach bestehende anrechenbare Untergeschosse (Stichtag: Inkrafttreten der BZO-E 2013), welche die Bestimmungen in Abs. 3 verletzen, über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundflächen, Erscheinung und Nutzweise umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**1115**

**Antrag**

Es sei der Höneggerstrasse (Zürich) als lärmvorbelastetem Gebiet die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Übermässige Lärmbelastungen in der Stadt Zürich treten insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen auf. Gemäss geltender BZO sind der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnete Gebiete mit übermässiger Lärmvorbelastung (Überschreitung des Alarmwerts) innerhalb von 25 m ab betroffener Parzellengrenze (1. Bautiefe) der Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuordnen (Höhereinstufung). Die seit Erlass der BZO 99 umgesetzten Massnahmen zur Verkehrsverlagerung und Verkehrsberuhigung haben dazu geführt, dass die Lärmvorbelastung an einzelnen Strassenabschnitten abgenommen hat und entsprechend die Voraussetzung für eine Höhereinstufung nicht mehr gegeben ist. Umgekehrt könnten sich an anderen Strassenabschnitten höhere Belastungen ergeben haben (durch Kanalisation des Verkehrs), die eine Höhereinstufung rechtfertigen würden.

Mit dem aktuell laufenden Lärmsanierungsprogramm wird diese Problematik grundlegend angegangen. Erst nach Abschluss dieses Lärmsanierungsprogramm kann überprüft werden, wo noch welche planungsrechtlichen Massnahmen, zum Beispiel durch Herabsetzung des Wohnanteils, erforderlich sind. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision können deshalb diesbezüglich noch keine Massnahmen ergriffen werden.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1117**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter ist als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter ist die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1118**

**Antrag**

Es sei auf eine Revision von Art. 10 Abs. 2 BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1119**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf eine Revision von Art. 13 Abs. 3 BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1121**

**Antrag**

Auf die Voranwendung soll verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

BDie negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1122**

**Antrag**

Die Nutzungsdichte soll mindestens gehalten oder erhöht, nicht aber reduziert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 leicht erhöht. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1124**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a ist zu streichen oder die Regelungen so zu formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1125**

**Antrag**

Es sei ein Mindestanteil von einem Drittel der Wohnnutzung festzulegen, welcher den Grundsätzen der Kostenmiete entspricht. Die Mindestfläche für Arealbebauungen soll auf 4500m<sup>2</sup> reduziert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Zeitpunkt der Erarbeitung der BZO-Teilrevision fehlte die gesetzliche Grundlage, um einen Mindestanteil für Wohnungen mit Kostenmiete zu verankern.

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der ange-strebt inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1126**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1127**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf Abzonungen von W3 zu W3b ist gänzlich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1128**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Insbesondere ist in der Region Bucheggplatz auf die Abzonung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund neuer Untergeschossregelung) wird festgehalten. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung des anrechenbaren Untergeschosses in den Wohnzonen aber überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 3). Somit ist in der Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 4 wird entsprechend angepasst.

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W4b eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits dank einer Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosse in der Arealüberbauung von sieben auf maximal fünf.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**1130**

**Antrag**

Art. 24b ist ersatzlos zu streichen oder die neue Bestimmung so anzupassen, dass damit keine Ausnutzungsverluste im Vergleich zur heute gültigen Regelung entstehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszone hat sich bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, diesen Zonentyp grundsätzlich in Frage zu stellen bzw. aufzuheben. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszone typischen offenen Bauweise eingeführt. Die planungrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise (Q III) stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Die Einführung der neuen Quartiererhaltungszone III nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die betroffenen Grundstücke sind alle bebaut. Die Ausnutzungsmöglichkeiten betreffen jeweils einzelne Grundstücke. Durch die Änderungen entstehen vereinzelt geringfügige Ausnutzungsverluste. Teilweise werden die Ausnutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke verbessert bzw. erhöht. Insgesamt entsteht eine vernachlässigbare Reduktion der theoretischen BZO-Gesamtkapazität.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Quartiererhaltungszonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.

**1131**

**Antrag**

Auf die neue Quartiererhaltungszone ist ersatzlos zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszonen typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Art. 24e Abweichungen von Grundmassen

Einwendungs-Nr.  
**1132**

**Antrag**

Die Einhaltung der Traufhöhe soll gestrichen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit Artikel 24e wird nicht die Einhaltung spezifischer Traufhöhen geregelt. Vielmehr bezweckt der Artikel 24e die Ermöglichung einer Abweichungen (z.B. von der Gebäude- und der Firsthöhe), um geviertstypische Strukturmerkmale wie die Traufhöhe zu wahren. Die zulässige Traufhöhe bestimmt sich grundsätzlich nach dem Zonenschema in der Bauordnung (Gebäudehöhe) sowie allfälligen erforderlichen Mehrabständen aufgrund von Verkehrsbaulinien (§ 278 PBG).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1133**

**Antrag**

Es sei auf eine Umzonung des Grundstücks Kat.Nr. WD6410 von der Zone W3 in eine Zone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1134**

**Antrag**

Es sei auf eine Revision von Art. 10 Abs. 2 BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1135**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf die Einführung von Art. 13 Abs. 3 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1137**

**Antrag**

Zone W2 in W3 umzonen und Grenzabstände verkleinern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück AL5895 (Wohnzone W2 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W3 bezeichnet. Es sind somit drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.

An den bisherigen Grenzabständen in den Wohnzonen wird festgehalten bzw. keine Reduktion vorgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1138**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung mit Ausnahme der Regelungen betreffend Industriezonen und Erdgeschossnutzungen zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Anlass und Handlungsbedarf für die vorliegende BZO-Teilrevision werden im Erläuterungsbericht beschrieben. Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung****Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen****Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**Einwendungs-Nr.  
**1139**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort** nicht berücksichtigt teilweise berücksichtigt gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1140**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1141**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter (zur generellen Aufhebung von Art. 13 Abs. 3) sei eine Anpassung für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Im Rahmen des vorgeschriebenen Wohnanteils ist die Nutzung frei.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**1142**

**Antrag**

Es sei dem Gewerbe in Liegenschaften mit gewerblicher Erdgeschossnutzung sowie in Liegenschaften, die bereits gewerblich genutzt werden, durch Senkung des Wohnanteils eine Entwicklungsmöglichkeit zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kategorie B (kein ebenerdiges Wohnen entlang von Strassen und Achsen) wird verzichtet. Dagegen wird an der Kategorie A festgehalten, welche an bestimmten hochzentralen Lagen in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses eine publikumsorientierte gewerbliche Nutzung bzw. generell eine gewerbliche Nutzung vorschreibt. Liegt eine solche Festsetzung in einem Gebiet mit einem Wohnanteil von 90% (bzw. einem Wohnanteil, der dem ehemaligen Wohnanteil von 90% entspricht), so darf dieser zugunsten der vorgeschriebenen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss herabgesetzt werden. Die Herabsetzung erfolgt dabei so, dass immer zwei Geschosse frei werden für eine gewerbliche Nutzung (entweder zwei Vollgeschosse oder ein Vollgeschoss sowie das anrechenbare Untergeschoss).

Eine weitergehende Senkung des Wohnanteils zugunsten gewerblicher Nutzungen ist nicht beabsichtigt und steht im Konflikt mit anderen Zielsetzungen (z.B. Erhaltung von Wohnraum, Verträglichkeit verschiedener Nutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1145**

**Antrag**

Es sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1146**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der neuen und der geänderten Bestimmungen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu verzichten und es sei die Bausektion des Stadtrats anzuweisen, diese Bestimmungen vor Genehmigung der Teilrevision nicht anzuwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1147**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei bereits im vorliegenden Mitwirkungsverfahren auf Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO zu verzichten und die Teilrevision der BZO neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1148**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision der BZO gesamtheitlich zu überarbeiten; eventualiter sei die Bau- und Zonenordnung nicht zu revidieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1150**

**Antrag**

Es sei auf den Erlass Art. 6a der teilrevidierten BZO zu verzichten; eventualiter sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a der teilrevidierten BZO auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1151**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf den Erlass von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1152**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 der teilrevidierten BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1153**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf den Erlass von Art. 11b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1155**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art.24g Abs. 4 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die zulässigen Abmessungen einzelner Gebäudevorsprünge werden aufgrund der Analyse des typischen Grundcharakters in der Quartiererhaltungszone von 1.5 auf 1.2 m reduziert. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere Neubauten, welche Erker und Balkone mit einer Auskragung bis 1.5 m aufweisen, die räumliche Grundstruktur in der Quartiererhaltungszone negativ beeinflussen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1156**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 24g Abs. 5 lit. b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Aufhebung der Vorschrift, wonach Randgebäude gegenüber Hofgebäuden ein Gebäudeabstand von 7 m einhalten müssen, wird mehr Flexibilität ermöglicht. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass die Vorschrift die Baumöglichkeit (Tiefe des Baubereichs) entlang der Strasse teilweise erheblich einschränkt, was städtebaulich unerwünscht und nicht im Sinne des Gebietscharakters ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1157**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 24g Abs. 5 lit. c zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1158**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 28 Abs. 3 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**1159**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 28 Abs. 4 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 28 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1160**

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 33 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Regelung, wonach das Erdgeschoss höchstens 1.5m über dem tiefsten oder maximal 0.5m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen darf, stammt aus der geltenden Bau- und Zonenordnung und wird beibehalten. Die Regelung konnte indes nicht verhindern, dass das Erdgeschoss leicht in den Boden abgesenkt wurde und darüber noch die erlaubte Anzahl Vollgeschosse errichtet wurde. Dadurch entstanden für die Kernzonen atypische und übergeschossig in Erscheinung tretende Gebäude. Dieser Entwicklung soll die Ergänzung von Art. 33 entgegen wirken.

In sehr steilen Lagen braucht es eine flexible Ausnahmeregelung, wobei deren Voraussetzungen klar sind. Sie kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Masse nicht eingehalten werden können. In solchen Fällen soll sich die Baute an gebietstypischen Bauten im Umfeld orientieren. In den Kernzonen liefert die Gebietscharakterumschreibung eine gute Richtschnur dafür, was als gebietstypisch gilt. Das nähere Umfeld ist zudem in der Regel durch die Kernzone begrenzt und dadurch gut zu eruieren. Es ist nicht damit zu rechnen, dass diese Bestimmung in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten führen wird.

Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt in der Kernzone weiterhin möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1162**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 36 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

Einwendungs-Nr.  
**1163**

**Antrag**

Es sei auf den Erlass von Art. 38 Abs. 2 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1164**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 39 Abs. 2 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1165**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Es sei auf den Erlass von Art. 39 Abs. 4 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift

Einwendungs-Nr.  
**1166**

**Antrag**

Es sei auf die Veränderung von Art. 43 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Gebietscharakter der Kernzonen wird nicht nur durch die Hochbauten sondern wesentlich auch durch den Aussenraum geprägt, welcher deshalb unbestrittenermassen ebenfalls Gegenstand des planungsrechtlichen Ortsbildschutzes bildet. Ihm soll mit der angepassten Vorschrift verstärkt Beachtung geschenkt werden. Die Umgebungsgestaltungsvorschriften beinhalten kein Verbot, die Umgebung neu zu gestalten. Die Gestaltung muss aber auf die für den Gebietscharakter wichtigen Aspekte Rücksicht nehmen. So wird z.B. verlangt werden können, dass ein Vorplatz gepflästert und nicht geteert ein typischer Baumbestand erhalten oder ersetzt oder ein Zaun als Holz- und nicht als Maschendrahtzaun ausgestaltet wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1167**

Art. 46 Zusatzvorschriften Altstadt: Festlegung der Profilerhaltung

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 46 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestimmung wird inhaltlich nicht geändert aber - auch auf Aufforderung der Rechtsmittelbehörden hin - klarer gefasst. Es kann auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**1169**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Die Möglichkeit, dass Grundeigentümer eine qualitätsvolle Verdichtung erreichen können, wenn sie ein kooperatives Planungsverfahren mit der Stadt durchführen, wird begrüsst. Es brauche aber zusätzliche Anreize, um die Ziele des Art. 4b erreichen zu können. Es wird ein Aktionsprogramm vorgeschlagen, welches im fragmentierten Grundeigentum gezielt Verdichtungen über die Regelbauweise hinaus fördert, ohne sich auf eine bestimmte Kompensationsmassnahme festzulegen.

**Aktionsprogramm:**

Übersicht mit Gebieten mit Verdichtungspotential im fragmentierten Bestand / Priorisierung / Festlegung eines Mehrjahresprogramms / Initiative seitens Stadt / Organisation etablieren / Support durch Stadt

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1171**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung der Wohnzone W3b ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1172**

**Antrag**

Auf die Anpassungen der Quartiererhaltungszonen und der Kernzone und den damit einhergehenden restriktiven Vorgaben zu Architektur und Städtebau ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen und der Kernzonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften die Zielsetzungen in den Kern- und Quartiererhaltungszonen nicht immer zufriedenstellend erreicht werden können. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Kernzonenpläne und Ergänzungspläne für die Quartiererhaltungszone eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**1173**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Auf die Einführung der Quartiererhaltungszone QIII ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1174**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Entwicklung von Rand- und Hofgebäuden ist explizit zuzulassen (Art. 24 g und h).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1175**

**Antrag**

Auf die Voranwendung der BZO ist ab sofort zu verzichten. Auf die Bestimmungen zum Untergeschoss (Art. 13 Abs. 3) und die Einführung der Wohnzone W3b (Art. 13 Abs. 1) ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.

Die Bestimmungen zum anrechenbaren Untergeschoss wurden aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet. Neu wird in den Wohnzone W3-W6 (gemäss BZO-Teilrevision 2014) das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Diese Neuregelung führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.

An der Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision 2014) wird festgehalten. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert.

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.  
**1176**

### Antrag

Auf die Revision der Kernzonenvorschriften ist gänzlich zu verzichten. Vielmehr ist der Ausbau von Dachgeschossen zu eigenständigen Wohnungen im Sinne einer Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand zu vereinfachen.

### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwenderin bezweifelt grundsätzlich die Legitimität der Kernzonen und verlangt deshalb einen Verzicht auf eine Revision der Kernzonenvorschriften. Was damit hinsichtlich ihres Anliegens gewonnen wäre, ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, da damit die bestehenden Kernzonenvorschriften und damit zumindest auch die bestehenden Kernzonen weitergelten würden. Anzumerken ist, dass sich die Pflicht zur Festlegung von Kernzonen aus übergeordnetem Recht ergibt. Gemäss PBG sind schützenswerte Ortsbilder mit einer Kernzone zu erfassen (vgl. § 205 lit. a sowie § 50 PBG). Gerade weil im Übrigen ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade auch deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.

Auch an der Überarbeitung der Kernzonenvorschriften wird festgehalten. Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden die Kernzonen gesamthaft überprüft. Einerseits haben sich nach über zehnjähriger Anwendungspraxis gewisse Korrekturen aufgedrängt. Andererseits wurden aufgrund neuer Erkenntnisse und Grundlagen die Vorschriften und Pläne der bestehenden Kernzonen systematisch durchleuchtet. Die Überprüfung ergab, dass an der grundlegenden Systematik der Vorschriften und der Pläne festgehalten werden kann. Die bestehenden Vorschriften und Pläne werden aber angepasst und ergänzt. Zudem werden neue Kernzonen geschaffen, insbesondere zur Erhaltung sogenannter Baumeisterhausquartiere und einzelner bäuerlicher Weiler.

Die Dachlandschaften bilden schliesslich einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes, weshalb mit Ausbauten sorgsam umzugehen ist. Aus diesem Grund wurde die Nutzung des zweiten Dachgeschosses eingeschränkt, was aber nicht zu einer Reduktion der nutzbaren Fläche führt (vgl. dazu auch Einwendung Nr. 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1178**

**Antrag**

Die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 der teilrevidierten BZO ist auf 4'000 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1179**

**Antrag**

Das Verbot von Wohnnutzungen im Erdgeschoss in der Kategorie B ist aufzuheben. Stattdessen sollen nutzungsneutrale Erdgeschosse eingeführt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

Die Einwenderin verlangt die Einführung nutzungsneutraler Erdgeschosse. Was damit genau gemeint ist, geht aus der Einwendung nicht hervor. Soweit damit bauliche Vorgaben z.B. hinsichtlich der erforderlichen Raumhöhen verlangt würden, fehlt hierfür insbesondere in der Zentrums- und Wohnzone die gesetzliche Grundlage.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1180**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG ist zu verzichten. Zudem soll ein maximaler Wohnanteil eingeführt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind (weil verträglich mit anderen Nutzungen), sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung und der Nutzungsfestlegungen in der Bauordnung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Die genannten Argumente rechtfertigen eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Mischung von Nutzungen, Standortanforderungen und -ansprüche:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Autobahnanschluss, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc. Die in der Begründung dargelegte Reduktion des Gewerbesektors auf drei Arten mit je gleichen Ansprüchen erscheint zu wenig differenziert.



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

#### **Kreativgewerbe:**

Auch innerhalb des weiten Spektrums des Kreativgewerbes gibt es unterschiedlichste Nutzungen und Anforderungen. Nutzungen, die dem Dienstleistungs- und Handelssektor zugeordnet werden, sind in der IG II und IG III im Rahmen einer Ausnützung von 100% bzw. 150% möglich. Zudem sind diese Nutzungen auch in anderen Zonen zulässig. Daneben gibt es aber auch Kreativgewerbe, welches dem produzierenden Sektor zugeordnet werden kann. Weiter ist anzumerken, dass eine Analyse der bestehenden Ausnützungsziffern für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen ergeben hat, dass die Mehrheit der Parzellen in den neuen IG II und IG III Zonen eine deutlich niedrigere Ausnützung bezogen auf Dienstleistungs- und Handelsnutzungen aufweisen, als die neu zulässigen maximalen Ausnützungsziffern und somit auch weiterhin grosse Reserven für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in den IG-Zonen bestehen.

#### **Öffnung der Industrie- und Gewerbezone für Wohnen und wohnähnliche Nutzungen:**

Gestützt auf § 56 PBG sind Wohnnutzungen in der IG-Zone unzulässig. Das Zulassen von Wohnen würde eine Umzonierung voraussetzen.

Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbezone für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

Eine Öffnung für Wohnen z.B. über Umzonierungen würde zwangsläufig zur Verdrängung von gewerblich-industriellen Nutzungen führen - insbesondere den stark störenden, welche sich nicht mit einer Wohnnutzung vertragen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1181**

**Antrag**

Auf die Festlegung eines Baumschutzes ist zu verzichten und entsprechend Art. 11b ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

In der Bevölkerungsbefragung hat sich die Wohnbevölkerung in den von Baumschutzgebieten betroffenen Quartieren als sehr zufrieden mit dem öffentlichen Grünraum gezeigt. Ob die Bevölkerung auch den Grünraum und den Baumbestand in der Beantwortung einbezogen hat, ist möglich. Die Wertschätzung der Grünstrukturen bei der Bevölkerung lässt sich aus Planungsprozessen bestätigen (z.B. Quartierentwicklungsleitbild Wollishofen). Die Baumschutzbestimmungen zielen auf die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes ab, also ein Anliegen, dass in der Bevölkerung gut verankert ist.

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht somit eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung bzw. unnötige Hürden beim Wohnungsbau vermieden werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1182**

**Antrag**

Es sei die Vorlage zur Teilrevision der BZO als Ganzes wegen Verstosses gegen übergeordnetes Recht und raumplanerische Vorgaben so rasch als möglich per Stadtratsbeschluss zurückzunehmen, auch damit die negative Vorwirkung den pendenten, gemäss bestehender BZO geplanten Bauvorhaben nicht mehr entgegengehalten wird.

Eventualiter seien die im Schreiben aufgeführten Anträge gutzuheissen und entsprechend die zur Teilrevision vorgesehenen Bestimmungen so rasch als möglich zurückzunehmen bzw. anzupassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen. Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1184**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die Einführung der Untergeschossbestimmung Art. 13 Abs. 3 ersatzlos zu streichen.  
Eventualiter sei die Untergeschossbestimmung durch eine generelle oder punktuelle Aufstockung und durch die Erhöhung der Gebäudehöhe um 3m zu kompensieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1185**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Abgrabungsvorschrift zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1186**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Einführung der W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1187**

**Antrag**

Es sei auf die Erweiterungen und Verschärfungen der Quartiererhaltungszone zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.  
**1188**

### Antrag

Es sei die Vorlage für die Kernzonen vollständig zu überarbeiten.

### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwenderin kritisiert den Umfang und die Komplexität der Kernzonenbestimmungen. Die Revision sieht keine grundlegenden Änderungen an den Kernzonenbestimmungen vor, da sich das System der BZO99 grundsätzlich bewährt hat. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Zudem wurden die Kernzonenpläne systematisch überprüft und - wo nötig - angepasst. Die Kernzonenbestimmungen der BZO gliedern sich in allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften sowie in die Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen. Diese erschöpfen sich im wesentlichen in der Gebietscharakterumschreibung, worauf jeweils die allgemeinen Vorschriften wiederum Bezug nehmen. Dieses System wurde von der Rechtsprechung bestätigt und hat sich in der Praxis bewährt. Es erlaubt zusammen mit den Kernzonenplänen auf detaillierte Vorschriften für jede einzelne Kernzone zu verzichten, was dem Anliegen der Einwenderin gerade entgegenkommt. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Das PBG sieht in § 50 vor, dass schützenswerte Ortsbilder mit einer Kernzone zu belegen sind. Als schützenswerte Ortsbilder gelten neben Stadt- und Dorfkernen auch einzelne Gebäudegruppen. Kernzonen können mitunter auch verhältnismässig klein sein. Die Kernzonen machen mit den neuen Kernzonen ca. 5% der überbaubaren Fläche aus. Gerade weil ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade auch deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.

Soweit die Einwenderin schliesslich beanstandet, dass Kernzonen das falsche Instrument zur Bewahrung schützenswerter Ortsbilder sei, ist darauf hinzuweisen, dass das PBG als erste mögliche Massnahme zum Schutz von Ortsbildern die Massnahmen des Planungsrechts und damit die Kernzonen nennt (§ 205 lit. a PBG).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1189**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei Art. 11b zum Thema Baumschutz ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung.

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck. Eine Vorschrift zum Schutz der Bäume in der vorgesehenen Form (Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in ausgewählten Perimetern) ist deshalb notwendig.

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare, die eine speditive Behandlung ermöglichen, zur Verfügung gestellt.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Vorschrift in Art. 11a verdeutlicht die massgeblichen Kriterien, gestützt auf die sich eine angemessene Praxis der Baubehörde entwickeln kann. Der Wortlaut stellt sicher, dass die Bewilligungspraxis den Baumschutz nicht absolut anwendet, sondern die Verhältnismässigkeit bzw. andere involvierte Interessen bei der Beurteilung eines Gesuches im Auge behält.

Zurzeit gibt es keine Bauminventare in der Stadt Zürich und nur wenige Bäume wurden unter Schutz gestellt. Dies war jeweils der Fall, wenn dem Baum Denkmalcharakter zugesprochen wurde.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Allfällige Unterschutzstellungen und Inventarisierungen von Bäumen richten sich nach den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (§ 203 Abs. 2 PBG und § 205 PBG). Fällgesuche hingegen prüft die Baubehörde gestützt auf Art. 11a BZO i.V.m. § 76 PBG. Es ist nicht zu erwarten, dass es deshalb zu einer Verwirrung kommt.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1190**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei Art. 6a Abs. 1 lit. b zu streichen und dadurch die Kategorie B der Erdgeschossnutzung aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1191**

**Antrag**

Es sei für das Gewerbe Mehrfachnutzungen bei Infrastrukturanlagen, z.B. anunter Auto- und Eisenbahnbrücken zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezone unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1192**

**Antrag**

Es sei eine massvolle Reduktion der Mindestwohnflächen für Arealüberbauungen zu prüfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1193**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

In der Stadt Zürich darf die Bauzone W3 nicht zu einer Bauzone W3b umgezont werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b aufgrund neuer Untergeschossregelung) wird festgehalten. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung des anrechenbaren Untergeschosses in den Wohnzonen aber überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 3). Somit ist in der Wohnzone W3b (bzw. neu W4b) anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer wird verzichtet.

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W4b eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch eine etwas tiefere Ausnutzungsziffer und andererseits dank einer Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosse in der Arealüberbauung von sieben auf maximal fünf.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**1194**

**Antrag**

Die BZO-Teilrevision muss neu erarbeitet werden, dahingehend dass keine Ausnutzung eingeschränkt wird, sondern mehr Ausnutzung möglich ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1195**

**Antrag**

Die BZO-Teilrevision muss der vom Volk bestätigten Strategie des verdichteten Bauens Rechnung tragen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1197**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1199**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1200**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1201**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1202**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1203**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1204**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1205**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1206**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1208**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1210**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1212**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1213**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1214**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1215**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1216**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1217**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1218**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1219**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1221**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1223**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1225**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1226**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1227**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1228**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1229**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1230**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1231**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1232**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1234**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**1237**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Es wird beantragt, dass mittel Anreizen bezüglich die unter Art. 18 definierten Ausnützungsziffern eine städtebaulich belebende Gewerbenutzung gefördert wird, ohne dass damit Wohnraum verunmöglicht wird.

Vorschlag für Neuformulierung Art. 18a Abs. 2:

"Im Erdgeschoss werden in der ersten Raumtiefe die Erdgeschoss-Bruttogeschossfläche nur zu 50 % an die Ausnutzung angerechnet, sofern strassenseitig gewerbliche Nutzungen erstellt werden."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An Art. 18a Abs. 2 sowie dessen Formulierung wird festgehalten. Zentrumszonen sind keine Wohnzonen, sondern gemischt genutzte Gebiete. Entsprechend ist auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Somit verunmöglicht die Regelung in Art. 18a Abs. 2 auch keine Wohnnutzung, da sich Zentrumszonen gar nicht zu reinen Wohnzonen entwickeln sollten. Die Regelung unterstützt die planerische Zielsetzung von Zentrumszonen, nämlich die Entwicklung gemischt genutzter Gebiete. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass in allen Zentrumszonen hohe Ausnützungen möglich sind und ausgenommen der Erdgeschosse strassenseitig alle übrigen Geschosse für Wohnzwecke genutzt werden können. Eine Bonusregelung wird nicht eingeführt.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1238**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die Zuweisung von Gebieten in die neue W3b müsste mit einer konkreten Aufzoning in anderen Gebieten zumindest teilweise kompensiert werden.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1239**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eine restriktive Regelung der Wohnnutzung in Untergeschossen ist nur dann vorstellbar, wenn dafür die Geschosshöhe erhöht und - ausser in sensiblen Lagen - ein Vollgeschoss mehr erlaubt ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.

**1240**

**Antrag**

Es wird beantragt, die Verringerung der Vorsprungtiefe von 1.5 m auf 1.2 m nicht zu verändern. Hiermit wird die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit im Innenraum eingeschränkt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die zulässigen Abmessungen einzelner Gebäudevorsprünge werden aufgrund der Analyse des typischen Grundcharakters in der Quartiererhaltungszone von 1.5 auf 1.2 m reduziert. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere Neubauten, welche Erker und Balkone mit einer Auskragung bis 1.5 m aufweisen, die räumliche Grundstruktur in der Quartiererhaltungszone negativ beeinflussen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1241**

**Antrag**

Die Bestandesgarantie für Randgebäude, welche Abstände zum Hof überschreiten, sei nicht aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1242**

**Antrag**

Die Bautiefe für zur strassenseitig parallele Bauflucht sei auf 14 m anzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Festlegung der zulässigen Gebäudetiefe in der Quartiererhaltungszone wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen sowie des Bestands vorgenommen. Die unterschiedlichen Gebäudetiefen (12 m, 16 m, 20 m) prägen den Grundcharakter der Quartiererhaltungszone und bilden eine städtebauliche Konstante. Die Festlegung hat sich bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, die festgelegte Gebäudetiefe für die Gebiete b, c und d grundsätzlich zu verändern bzw. erhöhen. Die rechtskräftige Bauordnung (Art. 24g Abs. 5 lit. a) lässt einzelfallbezogen eine Überschreitung der Bautiefe zu, um städtebaulich und gestalterisch gute Lösungen zu ermöglichen, sofern keine grössere Ausnützung entsteht. Im Weiteren besteht die Möglichkeit - sofern entsprechend begründet - die hofseitige Baubegrenzung in Anwendung von Artikel 24e (Abweichungen von der Grundmasse) ggf. zu überschreiten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**1244**

Art. 24n Gebietscharakter

**Antrag**

Auf diesen neuen Zonentyp QIII sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**1245**

**Antrag**

Auf die Änderungen von Art. 28 Abs. 3 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 29 Profilageichung

Einwendungs-Nr.  
**1246**

**Antrag**

Auf die Änderungen unter Art. 29 Abs. 2a sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 29 Abs. 2 lit. a regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Um den Schutz der besonderen Hofsituationen zu gewährleisten, soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Hofgebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 31 Baubegrenzungslinie

Einwendungs-Nr.  
**1247**

**Antrag**

Auf die Änderungen ART. 31 Abs. 4 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 31 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 30 Baubereich

Einwendungs-Nr.  
**1249**

**Antrag**

Auf die Ausnutzungsübertragung unter Art. 30 Abs. 2a Ausnutzungsübertragung sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die zulässige Ausnutzung innerhalb der einzelnen Baubereiche ist abgestimmt auf die einzelnen Gebiete. Ausnutzungsübertragungen würden Bauvolumen ermöglichen, welche das geschützte Ortsbild beeinträchtigen würden und mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar wären. Sie werden deshalb ausgeschlossen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1250**

Art. 30 Baubereich

**Antrag**

Auf die Änderungen bezüglich Lage von Neubauten unter Art. 30 Abs. 4 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Setzung von einzelnen Baubereichen fixiert die Lage möglicher Neubauten. Diese Fixierung konnte bislang nur vermieden werden durch die Ausscheidung eines grossen Baubereichs für mehrere Bauten in Form eines Baubereichs K2, K3 etc. An bestimmten, für das Ortsbild empfindlichen Lagen, wo mehrere Neubauten möglich sein sollen, soll die Setzung der Bauten aber nicht gänzlich freigegeben, sondern die aufgrund städtebaulicher Studien erwünschte Lage und Körnigkeit vorgegeben werden. Um dem Bedürfnis nach einer gewissen Flexibilität in der Setzung der Bauten nachzukommen, wird die Möglichkeit eingeräumt, bei einer besseren städtebaulichen Lösung von der in den Kernzonenplänen als erwünscht bezeichneten Lage abzuweichen, solange die Lage noch innerhalb des Gesamtbaubereichs liegt. Dies ist keine Überreglementierung, sondern eine Flexibilisierung der Bauvorschriften, welche die Überbaubarkeit nicht zusätzlich einschränkt, sondern unterstützt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1251**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Auf die Änderungen unter Art. 36 Abs. 2 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1252**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

Auf die Begrenzung von unterirdischen Gebäuden gemäss Art. 38 Abs. 2 ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1253**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

Auf die Änderungen bezüglich Dachgestaltung gemäss Art. 38 Abs. 2, 3 und 4 ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwendung auf Art. 39 bezieht.

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1254**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Die Vorschriften in Art. 28 sind an die Leitsätze der Denkmalpflege in der Schweiz anzupassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonen umfassen gemäss § 50 PBG schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Diesem Zweck müssen die Kernzonenvorschriften dienen.

Gebäude, die für das Ortsbild charakteristisch sind, werden in den Kernzonenplänen mit einer Profilerhaltung belegt. Dies betrifft insbesondere inventarisierte oder bereits unter Schutz gestellte Gebäude. Die Profilerhaltung soll die Erhaltung dieser Gebäude unterstützen und deren für das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild sowie die Volumetrie sichern. Sie dient damit unmittelbar der Erhaltung der Eigenart der betreffenden Kernzone. Dies entspricht den Vorgaben des PBG, welches in § 205 lit. a vorsieht, dass der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts zu erfolgen hat.

Selbst wenn aber eine mit Profilerhaltungslinie belegte Baute ersetzt wird, bedeutet diese Festlegung nicht die Pflicht zur identischen Nachbildung des Ursprungsgebäudes sondern zur Wahrung der Volumetrie und des wesentlichen für das Ortsbild wichtigen äusseren Erscheinungsbilds. Was wesentlich ist, kann nicht generell sondern nur objektbezogen beurteilt werden. Diese Vorschrift lässt durchaus eine einzelfallbezogene Betrachtung wie auch eine moderne Formensprache zu, sofern damit insbesondere die Gestaltungsvorschrift von Art. 43 BZO eingehalten wird.

Will man im Einzelfall weitergehende Abweichungen zulassen, so bedarf es einer gesonderten Prüfung, ob dies mit dem mit der Kernzone angestrebten Schutz des Ortsbildes noch vereinbar ist. Dies sprengt den Rahmen der Grundordnung und wäre in einer Sondernutzungsplanung zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1256**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1258**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1259**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1260**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1261**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1262**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1263**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1264**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1265**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1267**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1269**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1271**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1272**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1273**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1274**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1275**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1276**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1277**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1278**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1280**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1282**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1284**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1285**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1286**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1287**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1288**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1289**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1290**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1291**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1293**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1295**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1297**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1298**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1299**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1300**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1301**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1302**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1303**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1304**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1306**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1308**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1310**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1311**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1312**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1313**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1314**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1315**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1316**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1317**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1319**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1321**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1323**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1324**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1325**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1326**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1327**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1328**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1329**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1330**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1332**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1334**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1335**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1336**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1337**

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1338**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1339**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1340**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1341**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1342**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1344**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1346**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1347**

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1348**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1349**

**Antrag**

Auf eine Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1350**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1351**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1352**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das «Zürcher Untergeschoss» eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1353**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1354**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1356**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1358**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1360**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1361**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1362**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1363**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1364**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1365**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzonung sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter sei die durch die Einschränkung des "Zürcher Untergeschosses" in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1366**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1367**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1369**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1370**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1372**

**Antrag**

Eventualiter sei Art. 6a (Erdgeschossnutzung) aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1373**

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 (Abgrabungen) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1374**

**Antrag**

Eventualiter sei auf Art. 11b (Baumschutz) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1375**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter sei Art. 13 Abs. 3 ersatzlos aufzuheben und auf die neue Beschränkung Art. 35 Abs. 1 (Untergeschoss-Beschränkung) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf die Revision von Art. 35 Abs. 1 wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1376**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Eventualiter sei in Art. 19 auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Mischung von Dienstleistung und industriell-gewerblichen Nutzungen:

Zunächst ist festzuhalten, dass diese Mischung auch bereits in der BZO 1999 - sowohl in den reinen Industriezonen als auch in den IHD-Zonen möglich war.

Eine Mischung der Nutzungen wird überdies auch nicht erzwungen, da in den IG-Zonen weder ein Mindest-Gewerbeanteil noch ein Mindest-Dienstleistungsanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt wird.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnutzung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Weiter ist anzumerken, dass eine Mischung unterschiedlicher Gewerbearten auch innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes möglich ist (z.B. NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1377**

**Antrag**

Eventualiter sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gem. Art. 8 Abs. 2 auf 4500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1378**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Einführung der neuen Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1379**

**Antrag**

Eventualiter seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1380**

**Antrag**

Eventualiter sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwenderin kritisiert den Umfang und die Komplexität der Kernzonenbestimmungen. Die Revision sieht keine grundlegenden Änderungen an den Kernzonenbestimmungen vor, da sich das System der BZO99 grundsätzlich bewährt hat. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Zudem wurden die Kernzonenpläne systematisch überprüft und - wo nötig - angepasst. Die Kernzonenbestimmungen der BZO gliedern sich in allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften sowie in die Zusatzvorschriften für die einzelnen Kernzonen. Diese erschöpfen sich im wesentlichen in der Gebietscharakterumschreibung, worauf jeweils die allgemeinen Vorschriften wiederum Bezug nehmen. Dieses System wurde von der Rechtsprechung bestätigt und hat sich in der Praxis bewährt. Es erlaubt zusammen mit den Kernzonenplänen auf detaillierte Vorschriften für jede einzelne Kernzone zu verzichten, was dem Anliegen der Einwenderin gerade entgegenkommt. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Das PBG sieht in § 50 vor, dass schützenswerte Ortsbilder mit einer Kernzone zu belegen sind. Als schützenswerte Ortsbilder gelten neben Stadt- und Dorfkernen auch einzelne Gebäudegruppen. Kernzonen können mitunter auch verhältnismässig klein sein. Die Kernzonen machen mit den neuen Kernzonen ca. 5% der überbaubaren Fläche aus. Gerade weil ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade auch deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.

Die beanstandete Kernzone K2b wird nicht mehr weiter verfolgt. Betreffend der Ausnutzungsübertragung innerhalb von Baubereichen wird auf die Antwort zur Einwendung Nr. 1393 verwiesen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

--

Einwendungs-Nr.

**1381**

**Antrag**

Auf die Festsetzung der Kernzone Platte bzw. auf das Mitumfassen der Liegenschaft Ritterstrasse 10 und 10a und auf verordnete Profilerhaltung sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ritterstrasse 10 ist Bestandteil eines grösseren Ensembles von Baumeisterhäusern an der Ritterstrasse, welche neu ins Inventar aufgenommen werden. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil eines schützenswerten Ortsbildes im Sinne von § 50 PBG. Die Festsetzung einer Kernzone wie auch die Festlegung einer Profilerhaltung sind angemessen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1382**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die bisherige Wohnzone W3 sei zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1383**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1386**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. Es sei die derzeit geltende Fassung von Art. 10 Abs. 2 BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1387**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1388**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 13 Abs. 2 BZO-E 2013 sei aufzuheben. Es sei die derzeit geltende Fassung von Art. 13 Abs. 2 BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten. Es besteht aufgrund der Erfahrungen in der Praxis jedoch Handlungsbedarf, die Formulierungen unter Art. 13 Abs. 2 anzupassen. Diese Korrekturen führen bei der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der "Gebiete mit erhöhter Ausnützung" zu keinen reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1389**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1390**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Es sei die Streichung von Absatz 1 in Art. 27 BZO-E 2013 aufzuheben und die bisherige geltende Fassung von Art. 27 Abs. 1 BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zusatz "oder der hygienischen" Verhältnisse, welcher bislang erlaubte, von den überbaubaren Flächen abzuweichen, stammt aus der Zeit der Altstadtsanierung. Gerade in der Altstadt und der Innenstadt aber auch in vielen ländlichen Kernzonen ist es indes charakteristisch, dass die Gebäude sehr eng stehen. Müssten insbesondere die Belichtungs- und Besonnungsvorschriften eingehalten werden, so würde die Charakteristik des Ortes verloren gehen und die Kernzonenvorschriften würden ihren Zweck nicht mehr erfüllen, nämlich die Erhaltung der schützenswerten Ortsbildern in ihrer Eigenart.

Diese Streichung führt nicht zu einer Verschärfung von Art. 27 BZO, sondern erlaubt vielmehr generell ein Abweichen von den Abstandsvorschriften, welche sich aus den Hygienevorschriften ergeben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1391**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Es sei die Streichung von Absatz 3 in Art. 28 BZO-E 2013 aufzuheben und die bisherige geltende Fassung von Art. 28 Abs. 3 BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1392**

Art. 29 Profilageichung

**Antrag**

Es sei die Änderung von Art. 29 BZO-E 2013 aufzuheben und die bisherige geltende Fassung von Art. 29 BZO beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 29 Abs. 1 soll dahingehend präzisiert werden, dass dem Text selber entnommen werden kann, an welchen wichtigen Strukturmerkmalen einer Nachbarbaute sich ein mit Profilageichung belegtes Gebäude orientieren soll. Dies dient einer Klärung einer in der Praxis oft schwierigen Auslegungsfrage und bewirkt keineswegs einen Verlust an Flexibilität. Diese liegt einerseits darin, dass "Orientierung" nicht zwingend eine identische Übernahme heissen muss und andererseits sind andere Strukturmerkmale nun klar nicht mehr von der Profilageichung erfasst, was zu mehr Flexibilität führt (z.B. Übernahme der Geschossigkeit, der Befensterung oder der Dachform).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 30 Baubereich

Einwendungs-Nr.  
**1393**

**Antrag**

Es sei Art. 30 Abs. 2 lit. a Satz 5 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die zulässige Ausnützung innerhalb der einzelnen Baubereiche ist abgestimmt auf die einzelnen Gebiete. Ausnützungsübertragungen würden Bauvolumen ermöglichen, welche das geschützte Ortsbild beeinträchtigen würden und mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar wären. Sie werden deshalb ausgeschlossen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1394**

Art. 31 Baubegrenzungslinie

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 31 Abs. 4 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 31 Abs. 4 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 31 Abs. 4 regelt die Erhaltung besonderer Hofsituationen. Die bisherige Regelung liess nicht nur den Weiterbestand und Umbau der bestehenden Hofgebäude zu, sondern auch deren Wiederaufbau nach vollständigem Abbruch. Sie ging damit über die Besitzstandsgarantie des PBG hinaus, welche den Investitionsschutz gewährleisten soll. Zum Schutz der besonderen Hofsituationen soll der die Besitzstandsgarantie überschreitende Wiederaufbau von Gebäuden nicht mehr möglich sein. Die kantonale Besitzstandsgarantie bleibt damit gewahrt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1395**

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 33 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 33 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Regelung, wonach das Erdgeschoss höchstens 1.5m über dem tiefsten oder maximal 0.5m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen darf, stammt aus der geltenden Bau- und Zonenordnung und wird beibehalten. Die Regelung konnte indes nicht verhindern, dass das Erdgeschoss leicht in den Boden abgesenkt wurde und darüber noch die erlaubte Anzahl Vollgeschosse errichtet wurde. Dadurch entstanden für die Kernzonen atypische und übergeschossig in Erscheinung tretende Gebäude. Dieser Entwicklung soll die Ergänzung von Art. 33 entgegen wirken.

In sehr steilen Lagen braucht es eine flexible Ausnahmeregelung, wobei deren Voraussetzungen klar sind. Sie kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Masse nicht eingehalten werden können. In solchen Fällen soll sich die Baute an gebietstypischen Bauten im Umfeld orientieren. In den Kernzonen liefert die Gebietscharakterumschreibung eine gute Richtschnur dafür, was als gebietstypisch gilt. Das nähere Umfeld ist zudem in der Regel durch die Kernzone begrenzt und dadurch gut zu eruieren. Es ist nicht damit zu rechnen, dass diese Bestimmung in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten führen wird.

Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt in der Kernzone weiterhin möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1397**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 36 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 36 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1398**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 38 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 38 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1399**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 39 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 39 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1400**

Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 43 Abs. 1 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 43 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Gebietscharakter der Kernzonen wird nicht nur durch die Hochbauten sondern wesentlich auch durch den Aussenraum geprägt, welcher deshalb unbestrittenermassen ebenfalls Gegenstand des planungsrechtlichen Ortsbildschutzes bildet. Ihm soll mit der angepassten Vorschrift verstärkt Beachtung geschenkt werden. Die Umgebungsgestaltungsvorschriften beinhalten kein Verbot, die Umgebung neu zu gestalten. Die Gestaltung muss aber auf die für den Gebietscharakter wichtigen Aspekte Rücksicht nehmen. So wird z.B. verlangt werden können, dass ein Vorplatz gepflästert und nicht geteert ein typischer Baumbestand erhalten oder ersetzt oder ein Zaun als Holz- und nicht als Maschendrahtzaun ausgestaltet wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1402**

Art. 44 Gebietscharakter Altstadt

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 44 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 44 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.

Es trifft zu, dass dem archäologischen Untergrund der Altstadt besonders Rechnung getragen werden soll und deshalb auch in der Gebietscharakterumschreibung speziell erwähnt wird. Der Bau von Untergeschossen wird dabei nicht untersagt. Er soll aber in der Ausdehnung so eingeschränkt werden (vgl. Art. 49), dass der notwendige Spielraum entsteht, um archäologische Fundstätten zu bewahren bzw. unangetastet zu lassen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Art. 45 Zusatzvorschriften Altstadt: Neubauten

Einwendungs-Nr.  
**1403**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 45 BZO-E 2013 aufzuheben und Art. 45 BZO in der geltenden Fassung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es kann auf die Begründung zur Aufhebung von Art. 45 im Erläuterungsbericht verwiesen werden. An der Aufhebung wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1405**

**Antrag**

Auf die Teilrevision in dieser Form ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1407**

**Antrag**

Auf die Voranwendung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1409**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die neue Regelung in Art. 13 Abs. 3 über die Untergeschossnutzungen und die Abgrabungen sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1410**

**Antrag**

Auf die neue Regelung in Art. 10 Abs. 2 über die Untergeschossnutzungen und die Abgrabungen sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An den neuen Abgrabungsreglungen wird grundsätzlich festgehalten. Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1412**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter sei die durch die Einschränkung des ?Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1414**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die Festsetzung von Art. 13 Abs. 3 BauO sei zu verzichten (anrechenbares Untergeschoss)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1415**

**Antrag**

Es sei das Grundstück Kat.-Nr. AL6652 mitsamt einem Bereich nördlich und südlich der Dachslernstrasse im Anschluss an die W4 südlich der Badenerstrasse ebenfalls der W4 zuzuteilen (vgl. Skizze in Begründung nachstehend Ziffer II.7)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W3 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W4 bezeichnet. Es sind somit vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1417**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b ist ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1418**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter sei die durch die Einschränkung des ?Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende ma-terielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1420**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1421**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ist ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter sei die durch die Einschränkung des ?Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

--

Einwendungs-Nr.

**1422**

**Antrag**

Auf die Festsetzung der Kernzone Platte bzw. auf das Mitumfassen der Liegenschaft Ritterstrasse 6 und auf die verordnete Profilerhaltung sei zu verzichten.

Eventualiter: Sollte dennoch eine Kernzone festgesetzt werden, dann sei sie ohne Profilerhaltungslinie und ohne Untergeschoss-Einschränkung betreffend Nutzung und Nutzungsart zu verordnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ritterstrasse 6 ist Bestandteil eines grösseren Ensembles von Baumeisterhäusern an der Ritterstrasse, welche neu ins Inventar aufgenommen werden. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil eines schützenswerten Ortsbildes im Sinne von § 50 PBG. Die Festsetzung einer Kernzone wie auch die Festlegung einer Profilerhaltung sind angemessen.

Die Untergeschossregelung gemäss Art. 35 BZO wurde angepasst. Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ohne Einschränkung der Nutzungsart.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1423**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die bisherige Wohnzone W3 sei zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1424**

**Antrag**

Die Fachverbände begrüßen die Schwerpunkte und Ziele der BZO-Teilrevision. Insbesondere unterstützen sie die Ausrichtung der BZO auf ein qualitatives Wachstum als Wohn- und Arbeitsstadt. Das Ziel, die Wohnquartiere differenziert und qualitätsvoll zu verdichten, wird richtigerweise nicht mit einer pauschalen Aufzonung angegangen. Der vorgesehene Weg, gestützt auf städtebauliche Studien massgeschneiderte Lösungen zu definieren, ist zu unterstützen. Dass in diesem Vorgehen auch das Thema Mehrwertausgleich behandelt werden kann, ist richtig und erwünscht.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kein Antrag



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Allgemeine Bemerkungen

Einwendungs-Nr.  
**1425**

#### Antrag

Ortsbildschutz:

Bei allem Verständnis für die Erhaltung von Ortsbildern und Quartierstrukturen ist darauf hinzuweisen, dass durch besondere Massnahmen der Teilrevision, insbesondere durch die sehr detaillierten Vorschriften und Ergänzungspläne zu den Kernzonen, eine zeitgemässe Stadterneuerung behindert oder gar verunmöglicht wird. Die Fachverbände sind der Auffassung, dass es zum Schutz wertvoller Ortsbilder und Quartierstrukturen nicht erforderlich ist, eine so grosse Zahl von Gebäuden mit Profilerhaltung auszuscheiden (z.B. Kernzone Platte). Es stünde der Stadt Zürich durchaus an, auch in solchen Quartieren qualitätsvolle Erneuerungen und Verdichtungen zu fördern.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Revision sieht keine grundlegenden Änderungen an den Kernzonenbestimmungen vor, da sich das System der BZO99 grundsätzlich bewährt hat. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Zudem wurden die Kernzonenpläne systematisch überprüft und - wo nötig - angepasst. Dabei wurde auch darauf geachtet, dass die Vorschriften im Rahmen der Wahrung des schützenswerten Ortsbildes eine angemessene Entwicklung der Gebiete zulassen. Mit einer Profilerhaltung wurden grundsätzlich diejenigen Gebäude belegt, die im Inventar enthalten oder bereits unter Schutz gestellt sind.

Das PBG sieht in § 50 vor, dass schützenswerte Ortsbilder mit einer Kernzone zu belegen sind. Gerade weil ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1426**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Fachverbände begrüßen grundsätzlich eine Neuregelung des "Zürcher Untergeschosses". Allerdings führe der Vorschlag zu einem Verlust an Ausnützung. Diesem Nachteil könne dadurch begegnet werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen und die Ausnützungsziffern und Wohnanteil entsprechend angepasst würden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1427**

**Antrag**

Gebäudehöhe:

Zu prüfen wäre, ob nicht durch mehr Spielraum bei der Gebäudehöhe bei gleichbleibender Ausnützung neue Möglichkeiten eröffnet werden könnten, um Baukörper qualitätsvoller zu disponieren und dank kleinerem Fussabdruck der Gebäude zusätzliche Freiräume zu schaffen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei gleichbleibender Ausnützungsziffer und Anzahl Vollgeschosse wirkt sich die Gebäudehöhe nicht auf die Grösse des Fussabdrucks und somit auf die Fläche des Freiraums aus.

Im Zusammenhang mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten Regelung zum anrechenbaren Untergeschosses wurden die Gebäudehöhen in den Wohnzonen leicht erhöht.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1428**

**Antrag**

Es sei zu prüfen, ob bei Arealüberbauungen in der Zone W3 nicht ein zusätzliches, achttes Vollgeschoss zugelassen werden sollte.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz beträgt die maximal zulässige Vollgeschosszahl sieben. Es ist deshalb aus rechtlichen Gründen nicht möglich, mit der Arealüberbauung acht Vollgeschosse zu erlauben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1429**

**Antrag**

Die Regelung der Abgrabungen müsste differenzierter erfolgen oder man verzichtet auf eine Regelung und beurteilt diese Frage im Zusammenhang mit der Einordnung und Gestaltung.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An den neuen Abgrabungsregelungen wird grundsätzlich festgehalten. Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**1430**

**Antrag**

Dachvorschriften:

Die Anwendung der Schrägdachvorschriften bei Flachdachbauten erzwingt gestalterisch und ausnutzungsmässig unbefriedigende Lösungen. Mit einem zusätzlichen Vollgeschoss, unter Verzicht auf die ausnutzungsbefreiten Dachgeschosse, könnten bessere und die Nachbarschaft weniger beeinträchtigende bauliche Lösungen gefunden werden. Insbesondere würde dort, wo mehrere Dachgeschosse möglich sind, die Gesamthöhe der Bauten tendenziell reduziert. Dabei wären auch die Ausnutzungsziffern und Wohnanteile anzupassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden verschiedene Varianten zur Neuregelung bezüglich Zulässigkeit und Gestaltung der Dachgeschosse geprüft, weil insbesondere die Vorschriften zum Attikageschoss teilweise zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führen. Im Rahmen der gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässigen Bauvorschriften konnte aber keine überzeugende Neuregelung zum Dachgeschoss gefunden werden. Das PBG wird derzeit aufgrund der angestrebten Baurechtsharmonisierung (IVHB - Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) revidiert. Sobald die revidierte Fassung des PBG vorliegt, wird voraussichtlich nochmals eine Neuregelung des Dachgeschosses geprüft.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1432**

**Antrag**

Die Bestrebungen, den charakteristischen Baumbestand zu pflegen und zu erhalten, werden unterstützt, trägt er doch viel zur hohen Siedlungsqualität bei. Die konkret vorgeschlagene Massnahme wird allerdings kontrovers beurteilt. Während die einen darin einen wirksamen Schutz sehen, befürchten die anderen präventive Fällaktionen knapp vor Erreichen des bewilligungspflichtigen Stammumfangs.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Einwendungs-Nr.  
**1433**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Der Schutz des städtischen Gewerbes ist wichtig. Allerdings ist anzumerken, dass nicht nur die Vorschriften der BZO, sondern mindestens ebenso die gesetzlichen Vorschriften bezüglich Immissionen und Erschliessung sowie die konkreten Verfügungen von städtischen Ämtern, die dem Gewerbe die Existenz erschweren. Weder der Stadt noch dem Gewerbe ist gedient, wenn die BZO Flächen ausscheidet, jedoch im konkreten Einzelfall der Gewerbebetrieb wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Da kein konkreter Antrag formuliert wird, ist auf den Erläuterungsbericht Kapitel 7.5 zu verweisen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1435**

**Antrag**

Es wird beantragt, eine Rückzonung des Grundstücks mit der darauf befindlichen offenen Rennbahn vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die heutige Zonierung lässt einen Weiterbetrieb der offenen Rennbahn zu. Sie geniesst zudem Bestandesgarantie. Mit der Umzonierung in eine Zone für öffentliche Bauten würden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Insbesondere sind keine kommerziellen Nutzungen der Rennbahn möglich. Dies ist nicht im Interesse der Stadt Zürich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1436**

**Antrag**

Es wird beantragt, Art. 16 Abs. 3, Art. 18a Abs. 2, Art. 24c Abs. 3 sowie Art. 41 Abs. 3 (Verbot von sexgewerblicher Nutzung in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen sowie Zentrumszonen mit mindestens 50 % Wohnanteil) ersatzlos zu streichen.

Eventualantrag: Ersatzlose Streichung von Art. 24c Abs. 3 und Art. 41 Abs. 3 (Quartiererhaltungs- und Kernzonen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Postulat Nr. 2014/164 vom 21.05.2014 zielt in die gleiche Richtung, wie die vorliegende Einwendung zur BZO-Teilrevision 2014. Im Postulat wird der Stadtrat aufgefordert, u.a. folgende Massnahme zu prüfen:

„Aufhebung des Grundsatzverbots für sexgewerbliche Nutzungen in Zonen mit mindestens 50% Wohnanteil (Art. 16 Abs. 3, 18a Abs. 2, 24c Abs. 3 und 41 Abs. 3 BZO) generell resp. nur in der Quartiererhaltungszone und der Kernzone Altstadt resp. in speziell bezeichneten Gebieten verlangt.“

Das Postulat wurde vom Gemeinderat am 11. Juni 2014 dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen und ist derzeit in Bearbeitung. Es ist zielführender, diese Thematik nicht in der vorliegenden Teil-Revision zu behandeln, sondern dem Gemeinderat allenfalls separat vorzulegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1437**

**Antrag**

Die vorliegende BZO-Teilrevision reduziert tendenziell die insgesamt theoretisch mögliche Dichte (anrechenbares Untergeschoss, W3b-Zone, Quartiererhaltungszonen). Diese Änderungen sind für sich genommen durchaus nachvollziehbar. Ohne anderweitige Kompensationen zwängen sie jedoch die Weiterentwicklung Zürichs möglicherweise in ein zu enges Korsett. Die BZO-Teilrevision soll sich entschieden zu einer dichten und wachsenden Stadt bekennen und angemessene Instrumente zur Organisation dieser inneren Verdichtung bereitstellen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**  
Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1439**

**Antrag**

In der Wohnzone W3 sollen mit der Arealüberbauung acht anstatt 7 Vollgeschosse zulässig sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (§ 49a Abs. 2 PBG) können nur bis maximal sieben Vollgeschosse zugelassen werden. Auch mit Arealüberbauung ist es aus rechtlichen Gründen nicht möglich, acht Vollgeschosse zuzulassen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1440**

**Antrag**

Nachwievor werden Schrägdachvorschriften auf Flachdachbauten appliziert (Drittelregelung Attikageschoss). Dies erzwingt ineffiziente und gestalterisch unbefriedigende Lösungen. Mit einem zusätzlichen Vollgeschoss könnte im Gegenzug auf die ausnützungsbefreiten Dachgeschosse verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden verschiedene Varianten zur Neuregelung bezüglich Zulässigkeit und Gestaltung der Dachgeschosse geprüft, weil insbesondere die Vorschriften zum Attikageschoss teilweise zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führen. Im Rahmen der gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässigen Bauvorschriften konnte aber keine überzeugende Neuregelung zum Dachgeschoss gefunden werden. Das PBG wird derzeit aufgrund der angestrebten Baurechtsharmonisierung (IVHB - Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) revidiert. Sobald die revidierte Fassung des PBG vorliegt, wird voraussichtlich nochmals eine Neuregelung des Dachgeschosses geprüft.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1441**

**Antrag**

Die Regelung der Abgrabungen sollte differenzierter ausgearbeitet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An den neuen Abgrabungsregelungen wird grundsätzlich festgehalten. Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**1442**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Der vorgeschlagene Programmartikel ist eine interessante Möglichkeit zur weitergehenden Verdichtung und zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Weil die grossen Areale, namentlich Industrie- und Infrastrukturbrachen, zu einem beträchtlichen Teil bereits geplant sind, müsste dieses Instrument für eine Nachverdichtung kleinteilig parzellierter Gebiete adaptiert werden, beispielsweise indem sich kleinere Grundeigentümer zu Planungsgemeinschaften zusammenschliessen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1443**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Nach der geltenden BZO werden Grossparzellen insbesondere in der Wohnzone W3 durch das Instrument der Arealüberbauung bevorzugt. Aus dem Zusammenspiel vieler kleinerer Akteure könnten langfristig auch interessante und nachhaltige Strukturen entstehen. Warum nicht allen Parzellen unter bestimmten Voraussetzungen einen "Bonus" einräumen?

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**1444**

**Antrag**

Ortsbildschutz: Der Schutz wertvoller Ortsbilder und Quartierstrukturen ist ein wichtiges Anliegen. Es wird aber befürchtet, dass die neuen Vorschriften und Ergänzungspläne zu den Kern- und Quartiererhaltungszonen einer qualitätsvollen Erneuerung dieser kleinteiligen Gebiete im Wege stehen werden. Historisch gewachsene, lebendige und stetig ändernde Siedlungsstrukturen werden quasi eingefroren und eine kleinteilige Erneuerung des Bestandes stark erschwert.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Revision sieht keine grundlegenden Änderungen an den Kernzonenbestimmungen vor, da sich das System der BZO99 grundsätzlich bewährt hat. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Zudem wurden die Kernzonenpläne systematisch überprüft und - wo nötig - angepasst. Dabei wurde auch darauf geachtet, dass die Vorschriften im Rahmen der Wahrung des schützenswerten Ortsbildes eine angemessene Entwicklung der Gebiete zulassen.

Das PBG sieht in § 50 vor, dass schützenswerte Ortsbilder mit einer Kernzone zu belegen sind. Gerade weil ein anerkanntes Erfordernis zur Verdichtung der Stadt nach Innen besteht, kommen die historisch gewachsenen Strukturen zunehmend unter Druck. Gerade deshalb sollen die für das Stadtbild und die Bevölkerung wichtigen identitätsstiftenden prägenden Ortsbilder durch die Festsetzung einer Kernzone bewahrt werden.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**1445**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

1. Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sei die bisherige Zone IHD nicht in Zonen IG I, IG II, und IG III umzuwandeln, die zwingend eine Industrie- und Gewerbenutzung vorschreiben. Stattdessen und im Gegenteil sei das in der Zone IHD bestehende Wohnverbot angepasst an die jeweilige Situation zu lockern.

2. Namentlich sei das Viereck Badenerstrasse - Hermetschloostrasse - Micafilstrasse in Zürich-Altstetten nicht in eine neu geschaffene Zone IG III umzuteilen. Stattdessen sei das Gebiet in der Zone IHD zu belassen und es sei - allenfalls mittels Gestaltungsplan - insbesondere im Geschäftshaus Badenerstrasse 808 (Grundstück AL6614) - teilweise eine kombinierte Wohn- und Arbeitsnutzung zu ermöglichen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren und von Überführungen dieser Flächen in andere Zonen abzusehen.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung sowie aufgrund der Nutzungsfestlegungen in der Bauordnung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Ausbleibende Investitionen:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Richtplanung vorgesehener Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Mischung von Nutzungen:

Die in der Einwendung geforderte Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen ist in den neuen IG-Zonen möglich und gewünscht. Gerade, um eine einseitige Ansiedlung reiner Dienstleistungsunternehmen zu begrenzen und Raum für andere gewerbliche Nutzungen aus dem industriell-gewerblichen Sektor zu sichern, ist die Begrenzung der Ausnützung für Dienstleistung und Handel angemessen, um das Anfangs beschriebene Planungsziel zu erreichen. Mit der Regelung wird indes keine Industrienutzung erzwungen. Die Grundeigentümerschaft hat im Umfang der zulässigen Ausnützung bzw. Baumasse - insbesondere bei Neubauten - die Wahl zwischen industriell-gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungs- und Handelsnutzungen oder einer Mischung aus beiden.

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc. Auch innerhalb des produzierenden Sektors gibt es unterschiedlichste Nutzungsprofile. Wie in der Begründung richtig festgestellt, gibt es Nutzungen des produzierenden Sektors, welche kaum Emissionen erzeugen und somit auch im Umfeld angrenzender Wohnnutzungen durchaus verträglich sind.

Öffnung der Industrie- und Gewerbezone für Wohnnutzung:

Gestützt auf § 56 PBG sind Wohnnutzungen in der IG-Zone unzulässig. Das Zulassen von Wohnen würde eine Umzonierung voraussetzen.

Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbezone für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

Eine Öffnung für Wohnen z.B. über Umzonierungen würde zwangsläufig zur Verdrängung von gewerblich-industriellen Nutzungen führen - insbesondere den stark störenden, welche sich nicht mit einer Wohnnutzung vertragen.

Bestandesgarantie:

Die bereits bestehenden Bauten und Nutzungen geniessen Bestandesgarantie.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1446**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben  
oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1447**

**Antrag**

Reduktion der mit Profilerhaltung versehenen Gebäude

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit einer Profilerhaltungslinie wurden grundsätzlich alle inventarisierten oder bereits geschützten Bauten belegt. Das Vorgehen entspricht § 205 lit. a PBG, wonach der Schutz in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts zu erfolgen hat.

Die mit Profilerhaltung belegten Baumeisterhäuser in den Kernzonen Platte, Ottenweg und Kieselgasse sind Gegenstand einer Inventarergänzung.

Vgl. auch Antwort zu Einwendung Nr. 1425.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1448**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Auf die Festlegung "Profilerhaltung" sei in den Kernzonenplänen generell zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonen umfassen gemäss § 50 PBG schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Diesem Zweck müssen die Kernzonenvorschriften dienen.

Gebäude, die für das Ortsbild charakteristisch sind, werden in den Kernzonenplänen mit einer Profilerhaltung belegt. Dies betrifft insbesondere inventarisierte oder bereits unter Schutz gestellte Gebäude. Die Profilerhaltung soll die Erhaltung dieser Gebäude unterstützen und deren für das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild sowie die Volumetrie sichern. Sie dient damit unmittelbar der Erhaltung der Eigenart der betreffenden Kernzone. Dies entspricht den Vorgaben des PBG, welches in § 205 lit. a vorsieht, dass der Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts zu erfolgen hat.

Selbst wenn aber eine mit Profilerhaltungslinie belegte Baute ersetzt wird, bedeutet diese Festlegung nicht die Pflicht zur identischen Nachbildung des Ursprungsgebäudes sondern zur Wahrung der Volumetrie und des wesentlichen für das Ortsbild wichtigen äusseren Erscheinungsbilds. Was wesentlich ist, kann nicht generell sondern nur objektbezogen beurteilt werden. Diese Vorschrift lässt durchaus eine einzelfallbezogene Betrachtung wie auch eine moderne Formensprache zu, sofern damit insbesondere die Gestaltungsvorschrift von Art. 43 BZO eingehalten wird.

Will man im Einzelfall weitergehende Abweichungen zulassen, so bedarf es einer gesonderten Prüfung, ob dies mit dem mit der Kernzone angestrebten Schutz des Ortsbildes noch vereinbar ist. Dies sprengt den Rahmen der Grundordnung und wäre in einer Sondernutzungsplanung zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1449**

**Antrag**

Grundstätzliche Überarbeitung der BZO, insbesondere der Kernzoneninhalte erforderlich

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1450**

**Antrag**

Wir beantragen die Errichtung einer ländlichen Kernzone gemäss Art. 60b für das historische Gebäude-Ensemble Forchstrasse 244, 246 und 248, umfassend Wohnhaus mit Mühle und Sägerei, Knechtenhaus (heutiges Quartierzentrum) und Lehenhaus sowie Nebengebäude.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Gebäude sind alle im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Da sie alle im Eigentum der Stadt Zürich stehen, gilt die Selbstbindung. Deren Erhalt ist damit gesichert. Die Umgebung ist zudem bereits unter Schutz gestellt. Es drängen sich daher keine weiteren planerischen Massnahmen zum Erhalt des Ensembles auf.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1452**

**Antrag**

Art. 11 Abs. 2, Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

Art. 11 Abs. 2 sei wie folgt zu ergänzen: mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen naturnah zu gestalten sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Pflicht ...

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1453**

**Antrag**

Ergänzen des Artikels durch: Bei Ersatzpflanzungen sind soweit biologisch sinnvoll einheimische Arten zu verwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Einheimische Arten für die Ersatzpflanzung vorzuschreiben, lässt ausser acht, dass es aufgrund der Standortbedingungen und aus gartenkulturellen Gründen nicht sinnvoll, angemessen oder möglich ist, in jedem Fall einheimische Arten zu pflanzen. Der Begriff <einheimisch> ist zudem unklar oder ungenügend.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1454**

**Antrag**

Es seien zusätzlich Baumschutzgebiete einzuführen, die folgendes Kriterium erfüllen:

- Bäume tragen wesentlich zum städtischen Mikroklima bei.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grünstrukturen tragen unbestritten zu einem guten städtischen Mikroklima bei. Bäume sind dabei zentral. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Der Beitrag an das Stadtklima gilt auch für diese Gebiete. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

Bis ende 2015 wird der Masterplanes Stadtklima erarbeitet. Darin wird die Entwicklung und Sicherung von Grünstrukturen, die einen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, behandelt. Insbesondere werden die Prozesse, Akteure und Instrumente benannt.

Die Anzahl Bäume in den Strassenräumen und den Parkanlagen nimmt klar zu, dies im Unterschied zu den Bauparzellen, auf denen der Baumbestand durch die bauliche Entwicklung unter Druck gerät. Es ist richtig, dass in einigen Fällen Bäume in Strassenbauprojekten aufgrund der Anforderungen des Verkehrs oder aus Vitalitätsgründen gefällt, bzw. ersetzt werden mussten. Eine Interessensabwägung fand in diesen Fällen aber immer statt. Das öffentliche Interesse an einem gut funktionierenden Verkehrssystem oder die Sicherheit hat dabei überwogen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1455**

**Antrag**

Art. 11 Abs. 2, Begrünung; Spiel- und Ruheflächen; Gärten

Art. 11 Abs. 2 sei wie folgt zu ergänzen: mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen naturnah zu gestalten sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Pflicht, ...

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine hohe ökologische Qualität der Freiräume ist ein wichtiges Ziel, das in verschiedenen städtischen Strategien und Konzepten verankert ist (räumliche Entwicklungsstrategie, Grünbuch der Stadt Zürich, Konzept Arten und Lebensraumförderung).

Zudem werden die genannten Themen im regionalen Richtplan behandelt. Dort sind die Grundsätze definiert, die auf den nachfolgenden Planungsstufen beachtet werden müssen.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind verschiedene Qualitäten (Städtebau, Gestaltung, Funktion, Nutzung und Ökologie) zu berücksichtigen. Je nach Lage und konkreter Anforderung werden die Kriterien unterschiedlich zu gewichten sein. Eine generelle Festlegung in der BZO würde die Gewichtung zu Gunsten einer Qualität unbeachtet der Anforderungen, die sonst noch zu berücksichtigen sind, vorwegnehmen. Je nach Lage im Stadtkörper und der Funktion der Fläche, wäre es deshalb teilweise kontraproduktiv, bzw. ein zu starker Eingriff in das Grundeigentum, wenn vorgeschrieben wäre, dass der Freiraum naturnah zu gestalten ist, sowie mehrheitlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Im Bewilligungsverfahren werden natürlich die qualitativen Bestimmungen des PBG (§ 71, § 238) orts- und projektspezifisch geprüft und eingefordert.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird im PBG voraussichtlich die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer abgelöst. Es ist sinnvoll, dass in diesem Rahmen die zonen- bzw. ortsspezifischen Festlegungen zum Freiraum überprüft werden.

Generelle Festlegungen in der Nutzungsplanung wie z.B. ein flächendeckender Baumschutz, die Unterbauungsziffer oder der ökologische Ausgleich (Vernetzung) mögen aus rein ökologischer Sicht wünschbar sein, sie stellen aber Eigentumsbeschränkungen dar, die eine vorgängige Anpassung des PGB verlangen. Abgesehen davon müssen solche Massnahmen stets auch verhältnismässig/zweckmässig bleiben und mit anderen raumplanerischen Zielen wie z.B. der Verdichtung koordiniert werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1456**

**Antrag**

Ergänzen des Artikels durch: Bei Ersatzpflanzungen sind soweit biologisch sinnvoll einheimische Arten zu verwenden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Einheimische Arten für die Ersatzpflanzung vorzuschreiben, lässt ausser acht, dass es aufgrund der Standortbedingungen und aus gartenkulturellen Gründen nicht sinnvoll, angemessen oder möglich ist, in jedem Fall einheimische Arten zu pflanzen. Der Begriff <einheimisch> ist zudem unklar oder ungenügend.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Plan für Baumschutzgebiete (neu) - Ergänzungsplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1457**

**Antrag**

Es seien zusätzlich Baumschutzgebiete einzuführen, die folgendes Kriterium erfüllen:

- Bäume tragen wesentlich zum städtischen Mikroklima bei.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grünstrukturen tragen unbestritten zu einem guten städtischen Mikroklima bei. Bäume sind dabei zentral. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. Der Beitrag an das Stadtklima gilt auch für diese Gebiete. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

Bis Ende 2015 wird der Masterplan Stadtklima erarbeitet. Darin wird die Entwicklung und Sicherung von Grünstrukturen, die einen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, behandelt. Insbesondere werden die Prozesse, Akteure und Instrumente benannt.

Die Anzahl Bäume in den Strassenräumen und den Parkanlagen nimmt klar zu, dies im Unterschied zu den Bauparzellen, auf denen der Baumbestand durch die bauliche Entwicklung unter Druck gerät. Es ist richtig, dass in einigen Fällen Bäume in Strassenbauprojekten aufgrund der Anforderungen des Verkehrs oder aus Vitalitätsgründen gefällt, bzw. ersetzt werden mussten. Eine Interessensabwägung fand in diesen Fällen aber immer statt. Das öffentliche Interesse an einem gut funktionierenden Verkehrssystem oder die Sicherheit hat dabei überwogen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1458**

**Antrag**

Umzonierung der Freihaltezone oder mindestens das Grundstück WD8942 in die neue Freihaltezone "Parkanlagen und Plätze"

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Grundstück ist gemäss geltendem Zonenplan der Freihaltezone F ohne zusätzliche Zweckbestimmung zugeteilt, nachdem im Rahmen eines Rekursverfahrens gegen die BZO Revision 1992 die Zweckbestimmung A gestrichen worden ist. Die damalige Baurekurskommission hat damals bereits festgehalten, dass mit einer Festsetzung F das als Wies- und Weideland genutzte Grundstück keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann. Dies entspricht auch noch der heutigen Nutzung. Es besteht auch aufgrund der übergeordneten Planung kein Anlass für eine Änderung dieser Festsetzung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1460**

**Antrag**

"Erdgeschossnutzung": Der neue Artikel 6a sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1461**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 ersatzlos zu streichen.  
Eventualiter: Als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" sei eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1462**

**Antrag**

Das Arealdepot (AU7036) sei ganz der Wohnzone W5 zuzuweisen. Eventualiter: Das Areal Depot (AU7036) sei der Zentrumszone Z5 zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Revision 2014 werden grundsätzlich keine einzelnen Areale umgezont oder aufgezont. Umzonierungen oder Aufzonierungen einzelner Areale bedingen vorgängige Grundlagenplanungen, welche die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Änderung sowie die Art und das Mass der zukünftigen Nutzung begründen. Sie können, bei gegebenen Voraussetzungen, im Rahmen von separaten Planungsprozessen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1464**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

1. Der Art. 19 Abs. 1-3 der BZO-E 2013 ist ersatzlos zu streichen und damit auf die differenzierte Festlegung der maximalen Anteilen und auf die anrechenbare Ausnützungsziffer im anrechenbaren Untergeschoss für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzichten. Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m, die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Landwertminderung:**

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Verzicht auf Art. 19 Abs. 2:

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.

Art. 19 Abs. 3: Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m , die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten:

Die Freiflächenziffer von 10% in den IG-Zonen I und II ist mit 10% bereits sehr klein. Für die IG-Zonen II, welche vorher der IHD zugeordnet waren, wurde die Freiflächenziffer um 5% reduziert. Zur Sicherung einer gleichmässigen Verteilung von Freiflächen gemäss § 257 PBG, welche auch einen wichtigen Beitrag für die Qualität des Arbeitsumfelds leisten, ist es wichtig, dass jede Parzelle einen Freiraum minimaler Grösse aufweist. Im weiteren sei auf die Begründung im Erläuterungsbericht im Kapitel Industrie- und Gewerbezone verwiesen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1465**

**Antrag**

Es sei das Grundstück von der Freihaltezone in die Bauzone (W2) einzuteilen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO werden die Freihalte- und Erholungszonen insofern einer systematischen Anpassung unterzogen, als diese innerhalb der Freihalte- und Erholungszonen ihrer Zwecksetzung bzw. tatsächlichen Nutzung entsprechend ev. neu zониert werden. Nicht vorgesehen ist dagegen die Umzonierung von Freihaltezonen in Bauzonen. Dies widerspricht auch dem Anliegen der vom Volk angenommenen und aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens nach wie vor pendenten Kulturlandinitiative sowie der jüngsten Revision des RPG. Die fragliche Parzelle ist im Übrigen im Nordwesten locker überbaut, im Übrigen aber Wiesland mit einem wichtigen Baumbestand. Die Parzelle gehört insbesondere zum wichtigen Trenngürtel zwischen den beiden Baugebieten Rütihof und Riedhof. Die Festlegung bzw. Beibehaltung einer Freihaltezone erweist sich daher als richtig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1466**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1467**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 1b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1468**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 Baumschutz

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1469**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Der Art. 11b Baumschutz der BZO ist ersatzlos zu streichen und damit auf den Baumschutz zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**1470**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

1. Der Artikel 19 Abs. 1-3 der BZO-E 2013 ist ersatzlos zu streichen und damit auf die differenzierte Festlegung der maximalen Anteilen und auf die anrechenbare Ausnützungsziffer im anrechenbaren Untergeschoss für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzichten. Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m, die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Landwertminderung:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Die mögliche Gesamtausnutzung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Verzicht auf Art. 19 Abs. 2:

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.

Art. 19 Abs. 3: Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m , die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten:

Die Freiflächenziffer von 10% in den IG-Zonen I und II ist mit 10% bereits sehr klein. Für die IG-Zonen II, welche vorher der IHD zugeordnet waren, wurde die Freiflächenziffer um 5% reduziert. Zur Sicherung einer gleichmässigen Verteilung von Freiflächen gemäss § 257 PBG, welche auch einen wichtigen Beitrag für die Qualität des Arbeitsumfelds leisten, ist es wichtig, dass jede Parzelle einen Freiraum minimaler Grösse aufweist. Im weiteren sei auf die Begründung im Erläuterungsbericht im Kapitel Industrie- und Gewerbezone verwiesen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1471**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Der Art. 11b Baumschutz der BZO ist ersatzlos zu streichen und damit auf den Baumschutz zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1472**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Der Art. 11b Baumschutz der BZO ist ersatzlos zu streichen und damit auf den Baumschutz zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1473**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

1. Der Artikel 19 Abs. 1-3 der BZO-E 2013 ist ersatzlos zu streichen und damit auf die differenzierte Festlegung der maximalen Anteilen und auf die anrechenbare Ausnützungsziffer im anrechenbaren Untergeschoss für Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu verzichten. Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m, die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Landwertminderung:**

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Verzicht auf Art. 19 Abs. 2:

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.

Art. 19 Abs. 3: Die Verlegung der Hälfte der Freifläche im Umkreis eines Radius von 300 m , die nur der IG III vorbehalten ist, soll auch für die IG I-II gelten:

Die Freiflächenziffer von 10% in den IG-Zonen I und II ist mit 10% bereits sehr klein. Für die IG-Zonen II, welche vorher der IHD zugeordnet waren, wurde die Freiflächenziffer um 5% reduziert. Zur Sicherung einer gleichmässigen Verteilung von Freiflächen gemäss § 257 PBG, welche auch einen wichtigen Beitrag für die Qualität des Arbeitsumfelds leisten, ist es wichtig, dass jede Parzelle einen Freiraum minimaler Grösse aufweist. Im weiteren sei auf die Begründung im Erläuterungsbericht im Kapitel Industrie- und Gewerbezone verwiesen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1475**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

1. Es sei auf die Beschränkung der Handels- und Dienstleistungsnutzung für die IG III in Art. 19 Abs. 1 und 2 der aufliegenden BZO zu verzichten.
2. Es sei zu prüfen, wie sich die Nachbarschaft zum privaten Gestaltungsplan Her-metschloostrasse, Weisung Nr. 310 des Stadtrats vom 19. Januar 2005, auf die Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. AL6583 auswirkt. Sollten aufgrund der durch den Gestaltungsplan möglichen Wohnnutzung (nicht realisiert) gemäss Art. 19 Abs. 4 der aufliegenden BZO für Neubauten auf Kat.-Nr. AL6583 erhöhte Grenzabstände gelten, so sei Abs. 4 ersatzlos auf-zuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Investitions- und Erneuerungsstopp, Landwertminderung:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

(rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Mischung von Dienstleistungs- und Büronutzungen mit industriell-gewerblichen Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen (insbesondere bei Neubauten) auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Art. 19 Abs. 2:

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.

Bestandesgarantie:

Die bestehenden Bauten und Nutzungen geniessen Bestandesgarantie.

Auswirkungen des Gestaltungsplans Hermetschloostrasse:

Der erhöhte Grundgrenzabstand gemäss Art. 19 Abs. 4 kommt gegenüber Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen gemäss der Grundordnung zur Anwendung, nicht aber gegenüber Grundstücken in der IG-Zone. Es ist deshalb davon auszugehen, dass trotz des Gestaltungsplans Hermetschloostrasse, welcher Wohnnutzung ermöglicht, keine erhöhten Grundgrenzabstände gelten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hurdäcker (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1482**

**Antrag**

Eventualer sei die durch die Kernzone entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hurdäcker (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1483**

**Antrag**

Eventualier sei der Quartierplan Hurdäcker (Erschliessungssystem und Kostenteiler) zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hurdäcker (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1486**

**Antrag**

Die Begrenzungslinie der Kernzone auf Parzelle HG7798 ist so nach Süden zu verschieben, dass nur die Scheune Hurdäckerstrasse 16 in der Kernzone zu liegen kommt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hurdäcker (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1487**

**Antrag**

Falls an der Umzonung festgehalten wird, ist der Minderwert der Liegenschaft HG7491 zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1488**

**Antrag**

auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1489**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen;  
b) eventualer sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W5 in eine Wohnzone W6 vorzunehmen  
(Grundstück RI4245, neu Kernzone Ottenweg, vormals Wohnzone W5 mit erhöhter Ausnützung).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Ottenweg (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1490**

**Antrag**

Es sei auf die Zuweisung des Grundstücks Zollikerstrasse 4, Kat.-Nr. RI4245, zu der Kernzone Ottenweg zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das betreffende Grundstück ist als Auftakt zur Kernzone Ottenweg zu betrachten und deshalb zu Recht Teil der Kernzone, welche im Übrigen - wie in der Gebietscharakterumschreibung festgehalten - von mehreren modernen Wohn- und Geschäftsbauten durchsetzt ist. Im Falle eines Neubaus soll ein Gebäude an diesem städtebaulich wichtigen Ort den erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzone genügen. Für die fragliche Parzelle wurde im Rahmen der Kernzone Ottenweg ein Baubereich für ein fünfgeschossiges Gebäude über einer Grundfläche von 325m<sup>2</sup> festgelegt, womit eine angemessene Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich bleibt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

Einwendungs-Nr.

--

**1491**

**Antrag**

Im Kernzonenplan Platte sei das Haus Steinwiesstrasse 86 mit seinen Anbauten nicht mit Profilerhaltung zu bezeichnen. Der Baubereich sei auf das ganze Grundstück HO3235 auszudehnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Objekt Steinwiesstrasse 86 gehört zu einem Ensemble von Baumeisterhäusern, welches den barockzeitlichen Dorfteil der Hofstrasse ergänzt und im Rahmen der parallel laufenden Inventarergänzung neu ins Inventar aufgenommen werden soll. Im Bereich des ehemaligen, grundsätzlich typischen, Werkstattanbaus wurde inzwischen ein neuer Anbau realisiert, weshalb hier statt der Profilerhaltung ein Baubereich festgesetzt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

--

Einwendungs-Nr.

**1494**

**Antrag**

Der Baubereich soll, in gleicher Weise wie auf dem Areal Plattenstrasse 33 - 39, das ganze Areal Plattenstrasse 50/52 umfassen und mit der Zonenbezeichnung K4 ergänzt werden (blau in der untenstehenden Abbildung).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baubereich wurde angemessen angepasst.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

Einwendungs-Nr.

--

**1495**

**Antrag**

Im Areal Plattenstrasse 33 - 39 sowie 50/52 sollen Untergeschosse auch künftig vollständig für geeignete schulische Zwecke, wie z.B. Turnhallen, Mensa, Bibliothek, Spezialunterricht etc. genutzt und auch ausserhalb von Hauptgebäuden angeordnet werden können. Die neu formulierten Einschränkungen von Art. 35 und Art. 38 sollen, wenn nicht für die ganze Kernzone Platte, so doch mindestens für die Areale Plattenstrasse 33 - 39 sowie 50/52 gelten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die in Art. 35 BZO vorgesehenen Einschränkungen hinsichtlich Umfang und gewerbliche Nutzung im Untergeschoss wird verzichtet. Hingegen wird am Verbot der Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 38 Abs. 2 BZO festgehalten, da solche Unterbauungen die gebietstypische Umgebung in Kernzonen beeinträchtigen (vgl. dazu auch Antwort zur Einwendung Nr. 425).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1498**

**Antrag**

Die Zuweisung folgender Grundstücke in die Kernzone Platte lehnen wir aufgrund der mit der geplanten Umzonung veränderten Nutzungsmöglichkeiten ab, verweisen auf den möglicherweise damit verbunden Wertverlust und beantragen mindestens die Beibehaltung der bisherigen Zonierung:

FL79, Freiestrasse 15, bisher W3-Zone, neu Kernzone

FL85, Plattenstrasse 32, bisher W4-Zone, neu Kernzone

FL94, Plattenstrasse 54, bisher W3-Zone, neu Kernzone

FL3479, Pestalozzistrasse 50, Plattenstrasse 43, 45, 47, bisher W3-Zone, neu Kernzone

HO164, Freiestrasse 16, bisher W4-Zone, neu Kernzone

HO4209, Zürichbergstrasse 14, bisher W4-Zone, neu Kernzone

Bereich Zederstrasse/Plattenstrasse/Zürichbergstrasse: Grundstücke Kat.-Nrn. FL67, FL68, FL3187, FL84, FL2982

Bereich Steinwiesstrasse HO707

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Abgrenzung der Kernzone Platte sowie die Festlegungen innerhalb der Kernzone Platte wurden aufgrund der Einwendung angepasst, so dass den vom Kanton vertretenen öffentlichen Interessen angemessen Rechnung getragen werden kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1499**

**Antrag**

Die nach unserem Verständnis erstmalige Zonierung des nachfolgenden Grundstücks ist zwar zu begrüßen. Nicht nachvollziehbar ist jedoch die Zuweisung zur Kernzone. Eine Zuteilung zu einer Wohnzone erscheint uns naheliegender:  
FL34, Schönleinstrasse 2, Kernzone

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf eine Zuteilung zur Kernzone Platte wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1500**

**Antrag**

Eventualer stellen wir den Antrag, im selben Bereich die Grundstücke FL67, FL68 und FL3187 anstelle der bisherigen Zonierung in der Wohnzone ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten zuzuteilen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Parzellen liegen gemäss kantonalem Richtplan für öffentliche Bauten und Anlagen von 2007 ausserhalb des Hochschulgebiets. Die Grundstücke liegen im Übergang von den Hochschulbauten zur neuen Kernzone Platte und wurden deshalb der Kernzone zugeteilt, um den erhöhten Anforderungen des schutzwürdigen Ortsbildes besser gerecht werden zu können. An dieser Zonenzuweisung wird festgehalten. Unter Berücksichtigung der sich gegenüberstehenden Interessen, wird jedoch auf die in der öffentlichen Auflage vorgesehene Profilerhaltung verzichtet und stattdessen ein Baubereich K4 festgesetzt, sowie der Wohnanteil 75% auf 0% gesetzt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1501**

**Antrag**

Wir beantragen die Zuteilung des Grundstücks Sihlquai 115, Zürich (Kat.-Nr. AU2912), zu einer für die Nutzung im Zusammenhang mit der vom Kanton Zürich angestrebten Bildungsmeile geeigneten Bauzone. Im Vordergrund steht dabei die Zuteilung zu einer Zone für öffentliche Bauten, wie sie in diesem Bereich weitgehend besteht.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Industriequartier ist die Freiraumversorgung schlecht, es sind nur wenig Freiräume vorhanden. Der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Freiräume ist gross. Die geplante Bildungsmeile bringt noch mehr Auszubildende ins Quartier. Eine Aufhebung der Freihaltezone steht deshalb im Widerspruch zum Ziel einer guten Freiraumversorgung. Allfällige planungsrechtliche Anpassungen, z.B. eine Verlegung der Freihaltezone, sind im Rahmen der Gebietsplanung Sihlquai zu klären.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Unteraffoltern**

Einwendungs-Nr.  
**1502**

**Antrag**

Es sei auf dem Grundstück Kat.-Nr. AF5119 in seinem südlichen Teil ein Baubereich mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 250m<sup>2</sup> sowie einer Geschoszahl von 2 und im nördlichen Grundstückteil ein solcher mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 150m<sup>2</sup> sowie einer Geschoszahl von 2 vorzusehen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Festlegung eines Baubereichs K2b wird verzichtet. Für das Grundstück AF5159 wurde ein Baubereich festgelegt, der eine grössere Gebäudegrundfläche zulässt. Der rückwertige Teil ist Bestandteil der frei zu haltenden Gartenanlage, die im Leitbild Unteraffoltern aufgeführt ist.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Unteraffoltern**

Einwendungs-Nr.  
**1503**

**Antrag**

Eventuell: Es sei auf dem Grundstück Kat.-Nr. AF5119 in seinem südlichen Teil ein Baubereich mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 220m<sup>2</sup> sowie einer Geschoszahl von 2 und im nördlichen Grundstücksteil ein solcher mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 120m<sup>2</sup> sowie einer Geschoszahl von 2 vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Festlegung eines Baubereichs K2b wird verzichtet. Für das Grundstück AF5159 wurde ein Baubereich festgelegt, der eine grössere Gebäudegrundfläche zulässt. Der rückwertige Teil ist Bestandteil der frei zu haltenden Gartenanlage, die im Leitbild Unteraffoltern aufgeführt ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Hurdäcker (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**1508**

**Antrag**

Eventualier sei der Kernzonenbereich (Freihaltebereich) auf Grundstück Kat.-Nr. HG6449 angemessen zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1509**

Art. 71 Gebietscharakter Neubühl, Heimatstrasse, Fierzgasse und Bernoulli

**Antrag**

Die Bestimmung verweist auf zwei Siedlungen der Actienbaugesellschaft. Weshalb wurden die Siedlungen Sonnenberg (Veilchen-, Lilienstrasse etc.) und Rothstrasse nicht aufgenommen?

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder. Die entsprechenden Vorschriften regeln, wie in den bezeichneten Gebieten neu gebaut werden kann. Optimal ist ihre Wirkungskraft in geschützten Ortsbildern, in denen sich nebst Inventar- und Schutzobjekten auch nicht inventarisierte Gebäude befinden. Bei den Kleinhaussiedlungen, wo alle Häuser inventarisiert und Teil eines einzigen Schutzobjekts sind, greifen die Kernzonenvorschriften kaum. Dort, wo sie einen störenden baulichen Eingriff (z.B. dank einer Profilerhaltung) verhindern könnten, ist in der Regel eine Schutzabklärung erforderlich. Es sind auch weitere als die beiden genannten Kellinhaussiedlungen in einer W2 zonierte; die Vor- und Nachteile dieser Zonierung gegenüber einer Kernzone sind ausgeglichen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1511**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

BDie negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1512**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1513**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1514**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1517**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

- a) Es sei auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren (Gewerbebau / Halle, Bürogebäude).

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes, stets einzuhaltendes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1518**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

- a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gem. Art. 8 Abs. 2 der teilrevidierten BZO auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.
- b) Es seien die zulässige Geschosszahl für Arealüberbauungen gem. Art. 8 Abs. 3 teilrevidierte BZO in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1519**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1520**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1521**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1522**

**Antrag**

- a) Das Areal "Flur Süd" (Grundstück AL8662) sei in der Zone IHD (Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen) gemäss BZO 1999 zu belassen.
- b) Sollte an der beabsichtigten Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone IG III gemäss Entwurf BZO E-2013 festgehalten werden, so sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung auf 225% zu erhöhen - anstatt wie vorgesehen auf 150%.

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

- a) Mit der BZO-Revision 2014 wird die Systematik der I- und IHD-Zonen durch die neue Systematik der IG-Zonen I-III ersetzt. Somit muss auch das Grundstück AU7036 in diese neuen Systematik integriert werden. Das Grundstück AL8662 wird der IG-Zone III zugeordnet, der IG-Zone mit der höchsten zulässigen Ausnützung für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.
- b) Die Bau- und Zonenordnung weist die unterschiedlichen Zonentypen ganzen Gebieten oder Arealen zu, welche mehrere Parzellen umfassen. Im Rahmen der BZO kann es keine Ausnahmen für einzelne Grundstücke z.B. betreffend der maximalen Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen geben. Sollte sich aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung ergeben, dass am fraglichen Standort ein erhöhter Handels- und Dienstleistungsanteil angemessen ist, so wäre eine solche Abweichung von der BZO im Rahmen einer Sondernutzungsplanung festzulegen. Dies setzt eine vorgängige umfassende Abklärung der örtlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen und einen entsprechend darauf abgestützten Planungsprozess voraus.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1523**

**Antrag**

Einteilung des Grundstückes in eine Zentrumszone Z6.

Eventualiter: Massive Verkleinerung der vorgesehenen Industrie- und Gewerbezone mit Restfläche in einer Zentrumszone Z6 wie vorstehend.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das betreffende Grundstück der Einwenderin wird von der bisherigen I-Zone in die IG I überführt. Dies bedeutet, dass sich weder die zulässige Nutzungsart noch das zulässige Nutzungsmass ändert. Für die Grundeigenümerin bleibt die heutige baurechtliche Situation somit bestehen.

Im Rahmen der BZO-Revision 2014 werden grundsätzlich keine einzelnen Areale umgezont oder aufgezont. Umzonierungen oder Aufzonierungen einzelner Areale bedingen vorgängige Grundlagenplanungen, welche die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Änderung sowie die Art und das Mass der zukünftigen Nutzung begründen. Sie können, bei gegebenen Voraussetzungen, im Rahmen separater Planungsprozesse erfolgen.

Das betreffende Grundstück liegt überdies im Perimeter der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon. Um eine Änderung der zulässigen Nutzungsart herbeizuführen, müssten in erster Linie die Sonderbauvorschriften angepasst werden, welche nicht Gegenstand dieser BZO-Revision sind.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1525**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1526**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1527**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1528**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1529**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1530**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1531**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1532**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1533**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1535**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1537**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1538**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1539**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1540**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1541**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1542**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1543**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1544**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1545**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1547**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1549**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1550**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1551**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1552**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1553**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1554**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1555**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1556**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1557**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1559**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1561**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1562**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1563**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1564**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1565**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1566**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1567**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1568**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1569**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1571**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1573**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1574**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1575**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1576**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben..

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1577**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1578**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1579**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1580**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1581**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1583**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1585**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1586**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1587**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1588**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1589**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1590**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1591**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1592**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1593**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1595**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1597**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1598**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1599**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1600**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1601**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1602**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1603**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1604**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1605**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1607**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1609**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1610**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1611**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1612**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1613**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1614**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1615**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1616**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1617**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1619**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1621**

**Antrag**

1. Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben. oder
2. Art. 6a BZO-E 2013 sei auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1622**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1623**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1624**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1625**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1626**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1627**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1628**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1629**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1631**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1633**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1634**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1635**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1636**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1637**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1638**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1639**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzonung sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1640**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1641**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1642**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1644**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1645**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1646**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1647**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1648**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1649**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1650**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1651**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1652**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1653**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1655**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1656**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1657**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1658**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1659**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1660**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1661**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1662**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1663**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1664**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1666**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1667**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1668**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1669**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1670**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1671**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1672**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1673**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1674**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1675**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1677**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1678**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1679**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1680**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1681**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1682**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1683**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1684**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1685**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1686**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1688**

**Antrag**

Es sei Art. 6a BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1689**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1690**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1691**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1692**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1693**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1694**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1695**

**Antrag**

Art. 24cbis BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1696**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1697**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1698**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei der neue Art. 13 Abs. 3 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) betreffend die Neuregelung des Untergeschosses ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**1700**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Es sei der neue Art. 18a Abs. 2 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) betreffend die Erdgeschossnutzung in Zentrumszonen ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Am Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Sie sind gemäss § 51 Abs. 1 PBG bestimmt für die dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend wird auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschossenebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnutzungsverlust führt. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1701**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Einführung der neuen Wohnzone W3b gemäss Art. 13 Abs. 1 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1703**

**Antrag**

Es sei die Revision der BZO generell dahingehend zu überarbeiten, dass eine Verdichtung nach Innen möglich wird und so ein Wohnungsbestand erreicht werden kann, der die Nachfrage wird bewältigen können. Es sei insbesondere vorzusehen, in der Wohnzone W3 ein zusätzliches Geschoss zu gestatten und diese Zone zur Wohnzone W4 umzuwandeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Neu ist in dem meisten Wohnzonen anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. In diesem Sinne wird die neue Wohnzone W3b neu als W4b bezeichnet.

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1704**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bestimmungen betreffend Quartiererhaltungs- und Zentrumszone zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1705**

**Antrag**

Es sei auf eine Voranwendung der Bestimmungen der revidierten BZO vollumfänglich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1706**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir lehnen diesen Artikel grundsätzlich ab.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1708**

**Antrag**

Von der zur Mitwirkung unterbreiteten Revision der Bau- und Zonenordnung sei abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1712**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a Abs. 1 lit. b) betreffend die Erdgeschossnutzung an Lagen der Kategorie B sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1713**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

In Art. 8 Abs 2 sei die erforderliche Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 4'500 m<sup>2</sup> herabzusetzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der ange-strebt inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4500 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1714**

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 10, mit welcher die Abgrabungen restriktiver geregelt werden, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1715**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung der Zone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1716**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b sei auch entlang der Einfallstrassen auf die Hauptverkehrsachsen bis in eine Tiefe von 30m vorzusehen. Zusätzlich soll diese Regelung an Stelle innerhalb eines 12m breiten Grundstückstreifens innerhalb eines 20m breiten Grundstückstreifens anwendbar sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1717**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Auf das in Art. 13 Abs. 2 lit. b statuierte Verbot, die Grundaussnützung des 12m Streifens auf dem Grundstück zu verschieben, sei zu verzichten und Art. 13 Abs. 2 lit b Satz 2 wie folgt zu fassen:

Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2

Eine Übertragung der Grundaussnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nur zulässig, wenn sie im 12m Streifen nicht konsumiert werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Es wird daran festgehalten, dass weder die Grund- noch die Mehraussnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden darf. Denn dies steht im Widerspruch zur Zielsetzung der verdichteten Bauweise unmittelbar entlang der Strasse.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1718**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 und 35 Abs. 1 betreffend die Untergeschossnutzung in Wohn- und Kernzonen seien ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnzonen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**1720**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Auf die Einschränkung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Industriezonen (Art. 19 Abs. 1) sei zu verzichten, eventualiter sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in sämtlichen Industriezonen auf 150% festzuliegen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**1721**

**Antrag**

Auf Art. 10 Abs. 2, der die Anrechnung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Untergeschoss an die Ausnützungsziffer verlangt, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1722**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

Art. 19a Abs. 2 betreffend unzulässige Nutzungen in der Industrie- und Gewerbezone sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen sind in der IG-Zone grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 PBG ausgeschlossen. Um schwierigen Abgrenzungsfragen vorzubeugen, insbesondere der Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen innerhalb des Dienstleistungsanteils, soll in der BZO die Unzulässigkeit solcher Nutzungen festgeschrieben werden. Es war auch nie die Absicht des kantonalen Gesetzgebers, in der I- Zone resp. IG-Zone Spital-, Krankenhaus oder andere wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Hotels zuzulassen. Solche Nutzungen sind lärmempfindlich und Nutzungskonflikte mit lärmintensiven Betrieben wären vorprogrammiert, welche bis zu einer Verdrängung von industriellen oder gewerblichen Betrieben führen könnten. Derartige Nutzungen gehören in eine besser lärmgeschützte Zone als in die IG-Zone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe IV gilt. Schulnutzungen werden indes nicht mehr generell ausgeschlossen, da es Schulnutzungen gibt, die auf einen Standort in der IG-Zone angewiesen sind (z.B. Gewerbe- oder Tanz- und Theaterschulen). Die empfindlichen Schulnutzungen der öffentlichen Hand sind ferner in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen untergebracht. Erwachsenenbildungsinstitute bedürfen zudem keines erhöhten Lärmschutzes gegenüber z.B. Büronutzungen. Ein genereller Ausschluss von Schulnutzungen erscheint damit unverhältnismässig.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1723**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Falls nun schwerwiegende baurechtliche und städtebauliche Gründe dafür sprechen, das "Zürcher Untergeschoss" aufzuheben, so müsste die dadurch wegfallende Bauzonenkapazität durch eine Neuordnung der Grundmasse in Art. 13 kompensiert werden.

Als Ersatz/Kompensation für den Wegfall des "Zürcher Untergeschosses" könnte in Anlehnung an den neuen Art. 6a (a) (Nutzung des Strassenraums für gewerbliche Zwecke) dieser Artikel auf Bereiche des Mythenquai ausgedehnt werden, wobei diese gewerbliche Nutzungen als anrechenbares Untergeschoss (ohne Anrechnung an die AZ) zu bewerten wäre.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1724**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir betrachten die nachfolgenden zwei Neuerungen als problematisch und beantragen eine Änderung im Sinne der heutigen Praxis.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1725**

**Antrag** (zusammengefasster Antragstext)

Nebst der beantragten Streichung des anrechenbaren Untergeschosses wird beantragt, auf die Relativierung des Ausnützungsbonus (AZ-Bonus nicht mehr automatisch ab Arealgrösse von 6'000 m<sup>2</sup>) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der BZO-Teilrevision werden weder bei der Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen noch bei den Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des Ausnützungsbonus Änderungen vorgenommen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
City (rechtskräftig)**

Einwendungs-Nr.  
**1727**

**Antrag**

Es sei die Profilerhaltungslinie auf Grundstück Kat.-Nr. AA5542 und damit auch die Profilangleichungslinie auf Kat.-Nr. AA5662 aufzuheben und die Zonierung so vorzunehmen, dass das heute auf Kat.-Nr. AA5542 stehende Gebäude aufgestockt und damit dem Dachprofil des heute auf Kat.-Nr. AA5662 stehenden Gebäudes angeglichen werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Revision wurde hinsichtlich der Zonierung dieser Grundstücke keine Änderung vorgenommen. Das Gebäude auf Grundstück Kat.-Nr. AA5542 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten und deshalb mit einer Profilerhaltungslinie belegt. Das Objekt ist als denkmalpflegerisch wertvolles Gebäude zu behandeln und in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten. Es besteht mithin kein Anlass für eine Anpassung des Kernzonenplans.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1728**

**Antrag**

Es sei die Vorlage insgesamt zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1730**

**Antrag**

Art. 6a sei aufzuheben. (EG-Nutzung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1731**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten. (Abgrabungen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1732**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf Art. 11b zu verzichten. (Baumschutz)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter, flächendeckender Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von ausgewählten Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschutzstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete mit Baumbeständen zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1733**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten. (UG-Beschränkung)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1735**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen

Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnutzung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren (Gewerbebau / Halle, Bürogebäude).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1737**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1738**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1739**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1740**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1741**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1742**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen. Eventualiter sei die durch die Einschränkung des ?Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1743**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1744**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.

**1746**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1747**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Sollte das nicht möglich sein, sei folgende Ergänzung zu Artikel 8 Absatz 2 zu erlassen: "Kleinere zusammenhängende Grundstücke mit mehr als 2000 m<sup>2</sup>, die direkt an eine 6000 m<sup>2</sup> grosse Arealüberbauung angrenzen und nicht durch öffentliche Strassen/Wege abgegrenzt werden, dürfen den Arealüberbauungsbonus ebenfalls beanspruchen. Sie müssen um den Arealbonus zu erhalten ein Gesamtüberbauungskonzept ausarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung  
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1748****Antrag**

Unsere Grundstücke seien alle der Zone W5 zuzuteilen

**Antwort** nicht berücksichtigt teilweise berücksichtigt gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Die von der Einwendung betroffenen Grundstücke (Wohnzone W3 gemäss BZO 99) werden entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W4 bezeichnet. Es sind somit vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1750**

**Antrag**

Auf die neue Regelung über die Untergeschossnutzungen und die Abgrabungen (Art. 13 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 2 rev BZO) sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1751**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die neue Regelung über die Untergeschossnutzungen und die Abgrabungen (Art. 13 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 2 rev BZO) sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1753**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1755**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1756**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1757**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1758**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1759**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1760**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1761**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1762**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1764**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1766**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1768**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1769**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1770**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**1771**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1772**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1773**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1774**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1775**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1777**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1778**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die bisherige Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss ist beizubehalten oder es ist neu ergänzend folgende Regelung zu erlassen:

Neuer Absatz 4 zu Artikel 13 der revidierten Bau- und Zonenordnung:

Ein anrechenbares Untergeschoss, das mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt, ist zulässig, wenn es höchstens 10% ausgenutzt wird. Für die Bemessung der 10% Ausnutzung gelten die gleichen Bestimmungen wie in Absatz 3 dieses Artikels. Auf den restlichen Flächen des anrechenbaren Untergeschosses sind neben den Treppenhäusern und Liftanlagen nur Neberräume, wie Waschsalons, Bastelräume, Gemeinschaftsräume, Velo- und Kinderwagenabstellräume, Kellerräume, Lager usw. gestattet.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag an der bisherigen Regelung festzuhalten wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1780**

### Antrag

- a) Auf die Umzonung der Parzellen im Eigentum der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) im Gebiet Entlisberg in Zürich-Wollishofen von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W3b sei zu verzichten.
- b) Auf die Umzonung der übrigen Parzellen (nicht im Eigentum der ABZ) im Gebiet Entlisberg in Zürich-Wollishofen von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W3b sei zu verzichten.

### Antwort

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1783**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1785**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1786**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1787**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1788**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1789**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1790**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1791**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1792**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1794**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1795**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Art. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Nebeneinander von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen:

Zunächst ist festzuhalten, dass eine Mischung und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bereits innerhalb der Industriezonen (I und IHD) der geltenden BZO 1999 möglich ist.

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen nicht nur nebeneinander existieren, sondern auch innerhalb eines Gebäudes vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Zudem ist das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc. Auch erzeugen nicht alle gewerblich-industriellen Nutzungen Emissionen gleichen Masses.

In allen IG-Zonen - und insbesondere in der IG III - besteht hinsichtlich der Nutzung die



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnutzung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Geeignete Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Grössere Dienstleistungsbetriebe sind insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnutzung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnutzung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnutzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1796**

**Antrag**

Es sei auf die Streichung von Art. 24g Abs. 5 lit. c zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1798**

**Antrag**

Auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1799**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1800**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben oder auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1801**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es ist auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Verhältnis der Nutzungen und Gewerbeanteil:

Entgegen den Ausführungen der Einwendung, gibt die neue Regelung der IG-Zonen weder ein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen vor, noch wird ein Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Investitionshemmung:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Richtplanung vorgesehener Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen selbst in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehältlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**1802**

**Antrag**

Es ist auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Baubehörde kann jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen, und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Es macht deshalb Sinn, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft wird.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1803**

**Antrag**

Auf die Voranwendung ist vollständig zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1805**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 ist ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1806**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1807**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1808**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei die bisherige Regelung der BZO hinsichtlich der Erdgeschossnutzung beizubehalten und der Grundeigentümerin zu gestatten, die erst Raumtiefe weiterhin für Wohnzwecke zu nutzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet. Die Liegenschaft an der Wehtalerstrasse 707-7011 sind somit nicht mehr vom Art. 6a Erdgeschossnutzung betroffen.

Liegenschaft Hagenholzstrasse 81/81a:

An Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschossenebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnutzungsverlust führt. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.

In einer fünfgeschossigen Zentrumszone beispielsweise könnten mindestens vier Vollgeschosse für Wohnzwecke genutzt werden, was den vorgeschriebenen Wohnanteil in der Regel deutlich übersteigt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1809**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei die maximale Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen von 50% auf 100% zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig.

Die Liegenschaften Wehntalerstrasse 707-711, welche Gegenstand der Einwendung sind, befinden sich in der IG I, welche bisher eine reine Industriezone war (BZO 1999). Die geltenden Grundmasse ändern sich für die betroffenen Liegenschaften somit nicht.

Die Berufung auf eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots ist, soweit dieses im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen überhaupt angerufen werden kann, nicht zielführend, da die differenzierte Festlegung des Anteils an Handels- und Dienstleistungsnutzungen sachlich begründet ist. Bereits in der BZO 1999 gibt es im Übrigen eine Differenzierung der Industriezonen (reine I-Zonen und IHD-Zonen). Die reinen I-Zonen werden in der Revision der IG-I zugeordnet, die bisherigen IHD-Zonen werden entweder der IG II oder IG III zugeordnet. Während die Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in der IG-I auf eine Ausnützung von 50% schon seit der BZO 1999 gilt, wird für die IG II und IG III (bisher IHD) eine Begrenzung mit der Revision neu eingeführt. Die bisherige Differenz zwischen I und IHD wird dadurch reduziert.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1810**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es seien die Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss nicht vollumfänglich an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen anzurechnen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**1811**

**Antrag**

Es sei der heute geltende Mindestgrenzabstand nicht zu erhöhen, da die in Art. 19 Abs. 4 revBZO erwähnten Voraussetzungen fehlen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Sofern die in Art. 19 Abs. 4 formulierten Voraussetzungen für eine Erhöhung des Grundgrenzabstandes bei den Grundstücken der Einwenderin nicht erfüllt sind, unterliegen diese Grundstücke dieser Bestimmung nicht. Dies bedarf keiner ausdrücklichen Erwähnung.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**1812**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Es sei die bisherige Regelung von Art. 18a BZO beizubehalten und der Grundeigentümerin sei zu gestatten, Erdgeschosse in der ersten Raumtiefe strassenseitig auch für Wohnzwecke zu nutzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Am Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Sie sind gemäss § 51 Abs. 1 PBG bestimmt für die dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend wird auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschossebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Aus diesen Gründen ist auch eine Differenzierung in strassenzugewandte Gebäude oder Gebäudeteile und strassenabgewandte Gebäude oder Gebäudeteile angemessen, zielführend und verhältnismässig. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnutzungsverlust führt. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1813**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 BZO mit der Einschränkung der anrechenbaren Untergeschosse sei aufzuheben und es sei das Untergeschoss im bisherigen Umfang zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1815**

**Antrag**

Art. 10 Abs. 2 BZO sei wie folgt zu ändern: "Abgrabungen sind zulässig, soweit die Gebäudehöhe auch ab gestaltetem Terrain eingehalten wird".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die neue Fassung von Art. 10 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 3 lit. a ermöglicht sowohl die Verdichtung wie auch die Wahrung eines angemessenen städtebaulichen Bildes (Untergeschoss ist als solches erkennbar).

Die bisherige Regelung nach BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepassten Gebäuden. Deshalb wird Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und bauliche Umgebung eingepasst werden.

Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. neu formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Absätze 1 und 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen im Vergleich zu früher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1816**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1817**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die bestehende Nutzungsdichte mindestens zu halten, respektive stellenweise sinn- und massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei in diesem Zusammenhang auf die Einführung der geplanten Wohnzone W3b gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**1818**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung: Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau

**Antrag**

Art. 4b Ziele der kooperativen Planung, Verdichtung und Kostenmiete im Wohnungsbau: Es seien bei kooperativen Planungen die Anforderungen soweit möglich sinnvoll zu präzisieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 4b wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt und präzisiert.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1819**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a, Erdgeschossnutzungen: Es seien die Erdgeschossbestimmungen so zu formulieren, dass eine flexiblere Auslegung möglich wird. Die Regelungen für nicht oder nur mässig störende gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen gemäss Art. 6a der teilrevidierten BZO seien ferner auf die Hauptverkehrsachsen (Tramachsen, Stadtplätze und Hauptstrassen) zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1820**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Art. 8 Abs. 2 und 3: Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 der teilrevidierten BZO auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren und es seien die zulässige Geschosszahl der Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 3 teilrevidierte BZO in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1823**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Untergeschoss-Nutzung von 60% ist zu streichen und gemäss rechtskräftiger BZO bestehen zu lassen. (Zürcher Untergeschoss)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**1824**

**Antrag**

Art. 24 3.bis) Einzelne Vorsprünge sind bis auf eine Tiefe von 1.5m zu gestatten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die zulässigen Abmessungen einzelner Gebäudevorsprünge werden aufgrund der Analyse des typischen Grundcharakters in der Quartiererhaltungszone von 1.5 auf 1.2 m reduziert. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere Neubauten, welche Erker und Balkone mit einer Auskragung bis 1.5 m aufweisen, die räumliche Grundstruktur in der Quartiererhaltungszone negativ beeinflussen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1825**

**Antrag**

- 2.) Der seitliche Grenzabstand von 3.5m ist zu streichen.
- 4.) Einzlene Vorsprünge sind weiterhin bis auf eine Tiefe von 1.5m zu gestatten.
- 4.bis) In den Gebieten b,c und d, sollten im seitlichen Bereich Vorsprünge möglich sein.
- 5.) Hofseitig d.) Hofseitig sollte das Mass von einem 1/3 der Fasslänge bei Balkonbauten flexibler gehandhabt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Abs. 2) Mit der Aufnahme des seitlichen Grenzabstands von 3.5 m in Absatz 2 wird eine Grundsatzvorgabe nach kantonalem Recht (§ 270 PBG) übernommen, wonach ein Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten ist, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben ist. In der Vergangenheit hat das Fehlen dieser Vorschrift in der Anwendung zu Verwirrungen geführt. Abs. 4) Betreffend der zulässigen Abmessungen einzelner Gebäudevorsprünge wird aufgrund der Analyse des typischen Grundcharakters in der Quartiererhaltungszone das Mass von max. 1.5 auf 1.2 m reduziert. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass insbesondere Neubauten, welche Erker und Balkone mit einer Auskrantung bis 1.5 m aufweisen, die räumliche Grundstruktur in der Quartiererhaltungszone negativ beeinflussen. Abs. 4bis) Vorsprünge in den seitlichen Bereichen sollen weiterhin möglich sein. Die seitlichen Bereiche werden von der städtebaulichen Lesart her ebenfalls dem Strassenraum zugeordnet. Das Mass von 1.2 m entspricht dabei dem Bestand bzw. typischen Grundcharakter in den Quartiererhaltungszonen. Abs. 5d) Betreffend Erhöhung der Flexibilität bei Längenbeschränkungen von Gebäudevorsprüngen wird auf den Artikel 24e (Abweichungen von den Grundmassen) verwiesen, welcher neu die entsprechenden Voraussetzungen für Abweichungen schafft, sofern diese begründet sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1826**

**Antrag**

Zonenplanänderung von W4 zu QI 5a, Wohnanteil 50%.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie die ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Im Weiteren orientiert sich die Abgrenzung einzelner Bauzonen nach Möglichkeit an Strassen, Bahnlinien oder Gewässern. Dies ist auch im Bereich der Stampfenbachstrasse der Fall. Die Ausweitung der Quartiererhaltungszone auf eine Einzelparzelle auf die gegenüberliegende Strassenseite ist aus planerischer Sicht nicht zweckmässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1827**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1829**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1830**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1831**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung einer maximalen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung in der Industriezone und die Teilrevision von Art. 19 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Mischung von Nutzungen, Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude).

Verhältnis der Nutzungen und Gewerbeanteil:

Entgegen den Ausführungen in der Einwendung, gibt die neue Regelung der IG-Zonen weder ein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen vor, noch wird ein Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch ein Maximalwert.

Investitionshemmung und Landwertminderung:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen selbst in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehältlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1832**

**Antrag**

Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" für die in den Wohnzone gelegenen Grundstücke der Intershop eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W3 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W4 bezeichnet. Es sind somit vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1833**

**Antrag**

Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" für die in den Wohnzone gelegenen Grundstücke der Intershop eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W3 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W4 bezeichnet. Es sind somit vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1834**

**Antrag**

Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" für die in den Wohnzone gelegenen Grundstücke der Intershop eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W4 in eine Wohnzone W5 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W4 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W5 bezeichnet. Es sind somit fünf Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1836**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1838**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1839**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1840**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1841**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1842**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1843**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1844**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1845**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1847**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1849**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1851**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1852**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1853**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1854**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1855**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1856**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1857**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1858**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1860**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1862**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1864**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1865**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1866**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1867**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1868**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1869**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1870**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1871**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**1873**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1875**

**Antrag**

Wir beantragen hiermit die vorliegende rev. BZO zurückzuziehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1877**

**Antrag**

Es sei Art. 6a gänzlich aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1878**

**Antrag**

Die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 sei von 6000m<sup>2</sup> auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1879**

**Antrag**

Die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 sei bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnutzung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1880**

**Antrag**

Auf die Änderung der Bestimmung Art. 10 Abs. 2 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1881**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung der Wohnzone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1882**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1883**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

In Ziff. 19 sei zumindest für die Zone IG III auf die einschränkende Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den gewerblich-industriellen Sektor.

In den reinen Industriezonen der BZO99, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014), gibt es bereits eine Begrenzung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (50%). Auch in den IHD-Zonen der BZO 1999 sind diese gewerblich-industriellen Nutzungen möglich, sie stehen hier jedoch in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstarken Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Die in der Begründung dargelegte Feststellung, dass nur noch Gebäude zulässig sind, die mindestens zur Hälfte produzierende Gewerbe aufweisen, ist falsch. Der neue Art. 19 BZO schreibt



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

keinen spezifischen Nutzungsmix vor - weder im Gebäude noch auf der Parzelle. Limitiert wird die Ausnützung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf der Parzelle auf 150%. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1884**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Art. 13 Abs. 3 BZO mit der Einschränkung der anrechenbaren Untergeschosse sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1885**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei das anrechenbare Untergeschoss im bisherigen Umfang zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1888**

**Antrag**

Art. 10 Abs. 2 BZO sei wie folgt zu ändern: "Abgrabungen sind zulässig, soweit die Gebäudehöhe auch ab gestaltetem Terrain eingehalten wird".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die neue Fassung von Art. 10 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 3 lit. a ermöglicht sowohl die Verdichtung wie auch die Wahrung eines angemessenen städtebaulichen Bildes (Untergeschoss ist als solches erkennbar).

Die bisherige Regelung nach BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepassten Gebäuden. Deshalb wird Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und bauliche Umgebung eingepasst werden.

Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. neu formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Absätze 1 und 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen im Vergleich zu früher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1889**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1890**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1891**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1894**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1895**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien die neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO (UG-Beschränkung) ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1897**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei der Art. 6a aufzuheben (EG-Nutzung) Eventualiter sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a der revidierten BZO auf Gebiete mit starker Passantenfrequenz entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken oder es seien für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1898**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Es seien die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 teilrevidierte BZO in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnutzung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1899**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten (Abgrabungen).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1900**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden, indem in den fraglichen Gebieten eine Bewilligungspflicht für das Fällen Bäumen gilt. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschützstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, denen Denkmalcharakter zukommt.

Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1901**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1902**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschrift gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1903**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1904**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1905**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1908**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1909**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien die neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO (UG-Beschränkung) ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1911**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei der Art. 6a aufzuheben (EG-Nutzung) Eventualiter sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a der revidierten BZO auf Gebiete mit starker Passantenfrequenz entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken oder es seien für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. b, E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. a, E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) alle gewerblichen Nutzungen und nicht nur publikumsorientierte zulässig sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1912**

**Antrag**

Es seien die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 teilrevidierte BZO in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnutzung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1913**

**Antrag**

Es sei auf die Änderung von Art. 10 Abs. 2 zu verzichten (Abgrabungen).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1914**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten keine nutzungsplanerischen Vorschriften zum Baumschutz. Die Stimmberechtigten hatten am 17. Mai 1992 einer gemeindeweiten Baumschutzverordnung zugestimmt. Diese wurde aber aufgrund von Gerichtsentscheiden am 22. November 1995 aufgehoben, da ein gemeindeweiter Baumschutz im Widerspruch zum § 76 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes steht. In der Folge wurden keine angepassten Baumschutzbestimmungen erlassen. Mit der Einführung von Baumschutzperimetern soll nun in ausgewählten Gebieten der Schutz von bestehenden, stadtbildprägenden Bäumen verbessert werden, indem in den fraglichen Gebieten eine Bewilligungspflicht für das Fällen Bäumen gilt. Ziel der Baumschutzgebiete und den dazugehörigen Vorschriften ist es, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt zu erhalten. Neben den neu eingeführten Baumschutzgebieten dienen auch weitere Instrumente und Verfahren (Leitbilder, Baubewilligungsverfahren, Einzelbaumschutz bzw. Unterschützstellungen, Inventare) dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestands in der Stadt.

In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Für das Verfahren werden geeignete Formulare zur Verfügung gestellt, die eine speditive Behandlung ermöglichen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, denen Denkmalcharakter zukommt.

Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1915**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1916**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschrift gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1917**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Wir lehnen den Art. 13 Abs. 3 grundsätzlich ab.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1918**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierter bzw. gewerblicher Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a BZO sei für jedes Gebäude zu prüfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Die betroffenen Liegenschaften der Einwenderin befinden sich mitten im belebten Quartierzentrum Albisrieden sowie in unmittelbarer Nähe einer Tramhaltestelle. Die Liegenschaften Albisriederstrasse 350-358 sind bereits heute von gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen umgeben. Der angrenzende Abschnitt der Albisriederstrasse ist hochfrequentiert und erzeugt hohe Lärmemissionen. Die Liegenschaft Bachwiesenstrasse 145 ist neben ihrer guten Passantenlage bedeutend, da mit den Nachbargebäuden eine platzartige Situation an der Kreuzung Altstetter-/Albisriederstrasse entsteht. Die betroffenen Liegenschaften erfüllen somit die Voraussetzungen für publikumsorientierte und/oder gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen und werden daher von der Regelung nicht ausgenommen. Da sich die Liegenschaften in einer Wohnzone befinden, sind neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich. Gemessen an der gesamten Geschossfläche der grossen Siedlung, ist der Anteil, welcher (im Falle eines Neubaus) für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden müsste, verhältnismässig klein. Die bestehenden Bauten und Nutzungen unterliegen der Bestandesgarantie.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1919**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1921**

**Antrag**

Vorwirkung gem. § 234 PBG: Auf die Voranwendung der BZO-E 2013 soll verzichtet werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1924**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a, Erdgeschossnutzung: Streichen oder die Regelungen so formulieren, damit eine flexiblere Auslegung möglich wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1925**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Arealüberbauung, Art. 8, Arealüberbauung, neuer Absatz 8: Es sei ein Mindestwohnanteil von einem Drittel der Wohnnutzung festzulegen, welcher den Grundsätzen der Kostenmiete entspricht. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen soll auf 4500 m<sup>2</sup> reduziert werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der vorliegenden BZO-Teilrevision fehlte eine gesetzliche Grundlage, um einen Mindestwohnanteil für Wohnen nach den Grundsätzen der Kostenmiete, einzufordern. Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der angestrebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen, insbesondere ist eine Reduktion der minimalen Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> nicht angezeigt. Die langjährigen Erfahrungen mit dieser Mindestgrösse für Arealüberbauungen (früher Gesamtüberbauungen) sind gut. Eine Arealgrösse von 6000 m<sup>2</sup> ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Diese Arealgrösse ermöglicht auch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten und erlaubt somit, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren. Bei einer geringeren Arealgrösse von z.B. 4000 m<sup>2</sup> wird der Anordnungsspielraum kleiner und es wird schwieriger, die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung zu erfüllen. Ausserdem würden sich die Quartiere heterogener in ihren Bau- und Freiraumstrukturen entwickeln, wenn eine grössere Anzahl von Grundstücken nach den Arealüberbauungsvorschriften bebaut werden könnten. Es ist aber zulässig, dass sich die Eigentümerschaften von zwei oder mehreren Grundstücken zusammenschliessen, um dadurch die Mindestgrösse von 6000 m<sup>2</sup> zu erreichen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1927**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b Baumschutz: Ersatzlos streichen oder eventualiter mit dem Zusatz "und wenn herausragende oder historisch oder gestalterisch wichtige Einzelbäume in einem separaten Inventar nach objektiver Bewertung als wertvoll und daher schutzwürdig bezeichnet sind" ergänzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung.

Zürich hat zwar - auch dank des Engagements auf Seiten der privaten Grundeigentümer/-innen - einen ansehnlichen Baumbestand. Dennoch gehen die vielen baulichen Aktivitäten in der Stadt Zürich gehen jedoch häufig zulasten der Bäume. Als Folge der baulichen Entwicklung in der Stadt und wegen der baurechtlichen Möglichkeit, den Freiraum in den Bauzonen flächendeckend zu unterbauen, gerät der Baumbestand in der ganzen Stadt unter Druck. Eine Vorschrift zum Schutz der Bäume in der vorgesehenen Form (Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen in ausgewählten Perimetern) ist deshalb notwendig. Bäume auf städtischen Arealen oder im öffentlichen Raum stellen keinen angemessenen Ersatz für die mit dem Ergänzungsplan erfassten Baumbestände dar.

Mit den 80cm Stammumfang sind Bäume erfasst, deren Krone bereits eine grössere räumliche Wirkung entfaltet. Mit diesem Mass (80cm) ist auch sichergestellt, dass schwachwachsende Baumarten geschützt sind. Die 80cm sind Erfahrungswerte aus vielen Städten in der Schweiz und Deutschland, und das Mass hat sich in der Umsetzung bewährt. Im heute gültigen Baumschutzgebiet Hohe Promenade (Art. 75) gilt dasselbe Mass (80cm Stammumfang). Zusätzlich wurde dort für Eiben, Zypressengewächse und Stechpalmen ein Stammumfang von schon 40cm für massgeblich festgelegt. Auf diese Festlegung wird im neuen Artikel 11a verzichtet.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes, also die eigentlichen Unterschutzstellungen, sollen sich auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, denen Denkmalcharakter zukommt. Solche Massnahmen sind zu unterscheiden von der Prüfung eines Fällgesuches gestützt auf Art. 11a BZO i.V.m. § 76 PBG.

Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen, und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt. Es macht deshalb Sinn, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft wird. Unterschutzstellungen gemäss § 205 PBG erfolgen mittels Verfügung oder Vertrag. Dies ist eine - auch für die betroffene Grundeigentümerschaft - sehr aufwändige Massnahme. Ein Ersatz im Rahmen von Strassenprojekten ist aufgrund von Platzverhältnissen nicht flächendeckend möglich. Auch wenn damit eine ökologische Kompensation möglich wäre, bleiben die gestalterischen Aspekte (Quartierbild) zumindest teilweise unberücksichtigt.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1928**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse zur neu eingeführten Zone W3b: Es sei die neu einzuführende Zone W3b ausschliesslich für Aufzonungen zu verwenden. Auf Abzonungen von W3 zu W3b sei gänzlich zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Grundsätzlich steht die neue Zone W4b dabei als Zonentyp für mögliche Aufzonungen zur Verfügung.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**1930**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Art. 19 Neue Industrie- und Gewerbebezonen mit drei Abstufungen für Dienstleistungen (50/100/150):  
Auf die Festlegung des Anteils von Dienstleistungsbetrieben soll verzichtet werden.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden, Verträglichkeit von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc. Auch erzeugen nicht alle gewerbliche Nutzungen des produzierenden Sektors Lärmemissionen in gleichm Masse.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Ein Nebeneinander unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen ist auch in den Industriezonen (I und IHD) der BZO 1999 bereits möglich.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Sicherung gemischt-gewerblicher Nutzung:

In den IG-Zonen sind Wohn- und wohnähnliche Nutzungen ausgeschlossen. Alle anderen Nutzungen sind zulässig, reine Dienstleistungs- und Handelsnutzungen im Rahmen der maximalen Ausnützungsziffer für diese Nutzungen. Die Begrenzung von reinen Dienstleistungs- und Handelsnutzungen ermöglicht gewerblich-gemischte Quartiere.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**1931**

**Antrag**

Art. 24b, Quartiererhaltungszone: Die Quartiererhaltungszone III sei ersatzlos zu streichen oder die neue Bestimmung so anzupassen, dass damit keine Ausnutzungsverluste im Vergleich zur heute gültigen Regelung entstehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen. Die Einführung der neuen Quartiererhaltungszone III nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die betroffenen Grundstücke sind alle bebaut. Die Ausnutzungsmöglichkeiten betreffen jeweils einzelne Grundstücke. Durch die Änderungen entstehen vereinzelt geringfügige Ausnutzungsverluste. Teilweise werden die Ausnutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke verbessert bzw. erhöht. Insgesamt entsteht eine vernachlässigbare Reduktion der theoretischen BZO-Gesamtkapazität.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1933**

**Antrag**

In Art. 8 Abs. 5 BZO ist der Ausnützungsbonus für jede Zone aufzuführen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es besteht aufgrund der Anwendungspraxis kein Handlungsbedarf, unter Art. 8 Abs. 5 den Ausnützungsbonus für jede Zone aufzuführen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1934**

**Antrag**

Art. 10 Abs. 2 BZO sei nicht zu ändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1935**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die Einfügung von Art. 13 Abs. 3 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1936**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

In Art. 13 Abs. 2 lit b sei das Mass der Ausnützungserhöhung statt mit einer Formel in absoluten Zahlen anzugeben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. An dieser Formel zur Berechnung der Mehrausnützung wird festgehalten. Es ergibt sich aufgrund der Erfahrungen in der Praxis kein Handlungsbedarf für eine Änderung. Die Berechnung ist einfach und entspricht indirekt einer Ausnützungsziffer (z.B. Wohnzone W4:  $4 \times 100\% = AZ 400\%$ ).





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**1937**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a. Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b. Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1938**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Rücknahme der Regelung für Parzelle WD7936

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie).

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Unverhältnismässig hoher Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Investitions- und Erneuerungsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1939**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1940**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1941**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1942**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1943**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**1944**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1945**

**Antrag**

Die Grundstücke im Bereich Brüderhofweg seien in Wohnzone W3 zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**  
Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**1947**

**Antrag**

In Art. 8 Abs. 5 BZO ist der Ausnützungsbonus für jede Zone in absoluten Zahlen aufzuführen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es besteht aufgrund der Anwendungspraxis kein Handlungsbedarf, unter Art. 8 Abs. 5 den Ausnützungsbonus für jede Zone aufzuführen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1948**

**Antrag**

Art. 10 Abs. 2 BZO sei nicht zu ändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1949**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Auf die Einfügung von Art. 13 Abs. 3 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**1950**

**Antrag**

Es seien die Quartierzentren Vorderberg und Toblerplatz im Quartier Fluntern als ein Quartierzentrum mit zwei Polen anzuerkennen und in die Richtplanung und die daraus abgeleiteten Planungen aufzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Dieser Antrag betrifft nicht die BZO-Teilrevision sondern den Regionalen Richtplan



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**1951**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

sieh Antrag Herr Schaeppli, Binzmühlestrasse 18

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie).

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Gewerbe in mehrgeschossigen Gebäuden:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden. Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Unverhältnismässig hoher Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Investitions- und Erneuerungsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

Einwendungs-Nr.  
**1952**

**Antrag**

Auf die Änderungen bei den Kernzonenfestlegungen bei der Parzelle Kat.-Nr. WI3360 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die inventarisierten bzw. unter Schutz gestellten historischen Bauten wurden mit Profilerhaltung belegt. Für die anschliessenden, neueren Gebäude wurde ein entsprechend offenerer Baubereich definiert. Gegegenüber der Version der Revisionspläne in der öffentlichen Auflage wurden die Baubereiche etwas grosszügiger gestaltet. Der ursprüngliche Baubereich des geltenden Kernzonenplans würde eine für die Kernzone untypische und damit mit dem Gebietscharakter unverträgliche Bauweise ermöglichen, weshalb dieser besser auf die örtliche Situation abgestimmt worden ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**1953**

**Antrag**

Statt der Erholungszone E1 sei auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI3808 Harsplen eine Wohnzone W3 festzusetzen. Evtl. sei nur ein Teil der Erholungszone E1 im Süden der Wohnzone W3 zuzuteilen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO werden die Freihalte- und Erholungszone insofern einer systematischen Anpassung unterzogen, als diese innerhalb der Freihalte- und Erholungszone ihrer Zwecksetzung bzw. tatsächlichen Nutzung entsprechend ev. neu zoniert werden. Nicht vorgesehen ist dagegen die Umzonierung von Erholungszone in Bauzone. Dies widerspricht auch dem Anliegen der vom Volk angenommenen und aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens nach wie vor pendenten Kulturlandinitiative sowie der jüngsten Revision des RPG. Die fragliche Parzelle ist Teil eines Grünkorridors entlang des Stöckentobelbaches. Die Festlegung bzw. Beibehaltung einer Erholungszone bzw. Freihaltezone erweist sich daher als weiterhin richtig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne

Einwendungs-Nr.  
**1954**

**Antrag**

Auf Art. 60a BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1955**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Die Kernzonenvorschriften regeln die Belangen des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es ist nicht erkennbar, was mit einer derartigen Vorschrift gewonnen wäre. Vorab ist es unbestritten, dass individuelle Schutzanordnungen den Bauvorschriften grundsätzlich vorgehen. Dies bedarf keiner besonderen Regelung. Die Vorschrift könnte indes zum Schluss verleiten, dass mit individuellen Schutzanordnungen nicht nur einschränkendere Anordnungen getroffen werden könnten, sondern auch über die Bauordnung hinausgehende. Letzteres ist indes grundsätzlich nicht möglich. Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten umschreibende Vorgaben von Schutzanordnungen müssen sich regelmässig im Rahmen der Bau- und Zonenordnung halten.

Die Berücksichtigungspflicht gegenüber den überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren ergibt sich schliesslich bereits aus dem PBG und bedarf keiner besonderen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1956**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonenvorschriften sind regelmässig detaillierter als die Vorschriften für andere Bauzonen, können sie doch nur so ihre Funktion, nämlich die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes, erfüllen. Das PBG lässt denn auch sehr detaillierte Vorschriften zu. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich enthält wohl ein umfassendes Regelwerk zu den Kernzonen. Diese Vorschriften enthalten indes auch einen erheblichen Spielraum, weil gerade hinsichtlich der Gestaltung darauf verzichtet wurde, detaillierte Vorschriften zu erlassen. Vielmehr legen die Kernzonenvorschriften für die einzelnen Kernzonen einen Gebietscharakter fest und verlangen, dass die Gestaltung von Bauten den typischen Gebietscharakter wahrt und ein gute Gesamtwirkung erzielt. Dies lässt durchaus auch Raum für zeitgemässe Architektur, wie verschiedene Beispiele neueren Datums zeigen. Für die vorgeschlagene Vorschrift besteht daher keine Notwendigkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 36 Dachgeschoss

Einwendungs-Nr.  
**1959**

**Antrag**

In der Kernzone sei auch ein zweites Dachgeschoss (Art. 36 Abs. 1 BZO) zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt des schützenswerten Ortsbildes mit seinem typischen Gebietscharakter. Für das Ortsbild ebenfalls von entscheidender Bedeutung sind die, gerade in den Kernzonen, oft gut einsehbaren und das Ortsbild prägenden Dachlandschaften. Zwei ausgebaute Dachgeschosse sind in den meisten Kernzonen nicht gebietstypisch, weshalb bei Neubauten der Ausbau von einem Dachgeschoss vorgesehen ist, nicht aber von zwei.

Vgl. im Übrigen betreffend den Ausbau eines bestehenden 2. Dachgeschosses Antwort zu Einwendung Nr. 1397.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1960**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 36 Abs. 2 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1961**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 39 Abs. 1, 2 und 4 BZO sei zu verzichten, Sodann seien Aufbauten auch im zweiten Dachgeschoss zuzulassen. Schliesslich sei der neue Art. 39 Abs. 6 BZO für alle Kernzonenplan anwendbar.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1964**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1965**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13. Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen;
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzonung um ein Geschoss von der Wohnzone W4 in eine Wohnzone W5 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**1966**

**Antrag**

- a) Es sei auf die Teilrevision von Art. 24c bis BZO zu verzichten.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das Untergeschoss eine Aufzoning der betreffenden Quartiererhaltungszone um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1967**

**Antrag**

Es sei auf die Teilrevision von Art. 24g Abs. 4 bis BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Vorsprünge in den seitlichen Bereichen sollen weiterhin möglich sein. Das Auskragungsmass ist jedoch auf max. 1.2 m begrenzt. Die seitlichen Bereiche werden von der städtebaulichen Lesart her ebenfalls dem Strassenraum zugeordnet. Das Mass von 1.2 m entspricht dabei dem Bestand bzw. typischen Grundcharakter in den Quartiererhaltungszonen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**1968**

**Antrag**

Es sei auf die Aufhebung von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**1969**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**1970**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1971**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1972**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" für die in den Wohnzonen gelegenen Grundstücke (Renggerstrasse 3, Kat.-Nr. WO5727, 8038 Zürich (W3), Zollikerstrasse 183, 185, 187, Kat.-Nr. RI2567, 8008 Zürich (W2) eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 beziehungsweise von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**1973**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Es sei auf die Festsetzung einer maximalen Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Industriezone und die Teilrevision von Art. 19 BZO-E 2013 zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Gewerbe/Industrie, Handel/Dienstleistung, Gewerbeanteil:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben, sondern nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnutzung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Investitionsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnutzung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gebäude und Nutzungen der Bestandesgarantie unterliegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Schwamendingen**

Einwendungs-Nr.  
**1978**

**Antrag**

Es sei auf die neu festgelegten Profilerhaltungslinien sowie den neuen Baubereich auf dem eingangs erwähnte Grundstück Kat.-Nr. SW6401 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf der Parzelle gibt es kein mit Profilerhaltung belegtes Gebäude. Am Umfang des Baubereichs wurde hinsichtlich dieser Parzelle keine Änderung vorgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Schwamendingen**

Einwendungs-Nr.  
**1979**

**Antrag**

Es sei auf die neu festgelegten Profilerhaltungslinien sowie den neuen Baubereich auf dem eingangs erwähnte Grundstück Kat.-Nr. SW6402 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf der Parzelle gibt es kein mit Profilerhaltung belegtes Gebäude. Am Umfang des Baubereichs wurde hinsichtlich dieser Parzelle keine Änderung vorgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

Einwendungs-Nr.  
**1980**

**Antrag**

Es sei auf die neu festgelegten Profilerhaltungslinien sowie den neuen Baubereich auf dem eingangs erwähnte Grundstück Kat.-Nr. SW6403 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das inventarisierte Gebäude an der Winterthurerstrasse ist ausser auf der Nordseite bereits im bestehenden Kernzonenplan mit einer Profilerhaltungslinie belegt. Mit der BZO-Revision wurde auch die Rückseite des Gebäudes mit einer Profilerhaltungslinie belegt. An der Profilerhaltung für den rückwärtigen, ebenfalls inventarisierten Wagenschopf wird festgehalten, da solche Objekte für den Charakter der ländlichen Kernzone typisch und für das Ortsbild wertvoll sind. Im rückwärtigen Bereich wurde dagegen die Festlegung eines Baubereichs K2b zugunsten des ursprünglichen Baubereichs K2 wieder aufgehoben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Schwamendingen (rechtskräftig)**

Einwendungs-Nr.  
**1983**

**Antrag**

Es sei auf die neu festgelegten Baubereiche betreffend des eingangs erwähnten Grundstücks Kat. -Nr. SW6403 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf dem rückwärtigen Teil der Parzelle wird zugunsten des bisherigen Baubereichs K2 auf die Festlegung eines Baubereichs K2b verzichtet.

Dem Baubereich K2 werden im Sinne der Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes neu nur noch diejenigen Parzellen(-teile) zugeteilt, auf denen Neubauten weiterhin möglich sein sollen. Auf der fraglichen Parzelle wurde deshalb der Bereich des mit Profilerhaltung belegten Gebäudes, auf welchem keine weiteren Bauten mehr erstellt werden sollen, vom Baubereich ausgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1984**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: " Die Kernzonenvorschriften regeln die Belangen des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es ist nicht erkennbar, was mit einer derartigen Vorschrift gewonnen wäre. Vorab ist es unbestritten, dass individuelle Schutzanordnungen den Bauvorschriften grundsätzlich vorgehen. Dies bedarf keiner besonderen Regelung. Die Vorschrift könnte indes zum Schluss verleiten, dass mit individuellen Schutzanordnungen nicht nur einschränkendere Anordnungen getroffen werden könnten, sondern auch über die Bauordnung hinausgehende. Letzteres ist indes grundsätzlich nicht möglich. Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten umschreibende Vorgaben von Schutzanordnungen müssen sich regelmässig im Rahmen der Bau- und Zonenordnung halten.

Die Berücksichtigungspflicht gegenüber den überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren ergibt sich schliesslich bereits aus dem PBG und bedarf keiner besonderen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1985**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonenvorschriften sind regelmässig detaillierter als die Vorschriften für andere Bauzonen, können sie doch nur so ihre Funktion, nämlich die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes, erfüllen. Das PBG lässt denn auch sehr detaillierte Vorschriften zu. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich enthält wohl ein umfassendes Regelwerk zu den Kernzonen. Diese Vorschriften enthalten indes auch einen erheblichen Spielraum, weil gerade hinsichtlich der Gestaltung darauf verzichtet wurde, detaillierte Vorschriften zu erlassen. Vielmehr legen die Kernzonenvorschriften für die einzelnen Kernzonen einen Gebietscharakter fest und verlangen, dass die Gestaltung von Bauten den typischen Gebietscharakter wahrt und ein gute Gesamtwirkung erzielt. Dies lässt durchaus auch Raum für zeitgemässe Architektur, wie verschiedene Beispiele neueren Datums zeigen. Für die vorgeschlagene Vorschrift besteht daher keine Notwendigkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1986**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Es sei Art. 28 Abs. 3 BZO beizubehalten und nicht zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1987**

Art. 30 Baubereich

**Antrag**

Es sei Art. 30 Abs. 3 BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit Art. 30 Abs. 3 wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich bei den Baubereichslinien grundsätzlich um Berechtigungslinien handelt, eine Baute also unbesehen von weiteren Abstandsvorschriften grundsätzlich auf diese Linie gestellt werden darf. Dies gilt für alle Baubereiche mit Ausnahme der Baubereiche K2, K3, K4 und K5. Diese umreissen nicht die ungefähre Lage eines einzelnen Gebäudes sondern in der Regel eines oder mehrere ganze Grundstücke. Die Lage der Gebäude in solchen Baubereichen ergibt sich aus den einzuhaltenden Abständen gemäss Art. 30 Abs. 2 lit. a und den Abständen des kantonalen Rechts, insb. des einzuhaltenden Gebäudeabstands. Dies entspricht bereits der bisher geltenden Rechtslage. Hinzuweisen bleibt darauf, dass auch in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 in Anwendung von Art. 27 Abs. 3 das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze erlaubt ist, soweit der Baubereich dem nicht entgegensteht.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1990**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

In der Kernzone sei auch ein zweites Dachgeschoss (Art. 36 Abs. 1 BZO) zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt des schützenswerten Ortsbildes mit seinem typischen Gebietscharakter. Für das Ortsbild ebenfalls von entscheidender Bedeutung sind die, gerade in den Kernzonen, oft gut einsehbaren und das Ortsbild prägenden Dachlandschaften. Zwei ausgebaute Dachgeschosse sind in den meisten Kernzonen nicht gebietstypisch, weshalb bei Neubauten der Ausbau von einem Dachgeschoss vorgesehen ist, nicht aber von zwei.

Vgl. im Übrigen betreffend den Ausbau eines bestehenden 2. Dachgeschosses Antwort zu Einwendung Nr. 1397.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1991**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 36 Abs. 2 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1992**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 39 Abs. 1, 2 und 4 BZO sei zu verzichten, Sodann seien Aufbauten auch im zweiten Dachgeschoss zuzulassen. Schliesslich sei der neue Art. 39 Abs. 6 BZO für alle Kernzonenplan anwendbar.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1993**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Es sei auf die Revision von Art. 13 Abs. 2 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten. Es besteht aufgrund der Erfahrungen in der Praxis jedoch Handlungsbedarf, die Formulierungen unter Art. 13 Abs. 2 anzupassen. Diese Korrekturen führen bei der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der "Gebiete mit erhöhter Ausnützung" zu keinen reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1994**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen;
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W4 in eine Wohnzone W5 vorzunehmen;

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1995**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Subeventualiter sei die Reduktion der Ausnutzungsmöglichkeiten verbundene materielle Enteignung voll zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Als Resultat des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 13 Abs. 3 betreffend anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Die neue Regelung führt zu keinen Ausnutzungsverlusten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 28 Profilerhaltung

Einwendungs-Nr.  
**1996**

**Antrag**

Es sei auf die Aufhebung von Art. 28 Abs. 3 BZO zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1997**

Art. 33 Höhenlage der Gebäude

**Antrag**

Es sei auf die Teilrevision von Art. 33 BZO-E 2013 zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Regelung, wonach das Erdgeschoss höchstens 1.5m über dem tiefsten oder maximal 0.5m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen darf, stammt aus der geltenden Bau- und Zonenordnung und wird beibehalten. Die Regelung konnte indes nicht verhindern, dass das Erdgeschoss leicht in den Boden abgesenkt wurde und darüber noch die erlaubte Anzahl Vollgeschosse errichtet wurde. Dadurch entstanden für die Kernzonen atypische und übergeschossig in Erscheinung tretende Gebäude. Dieser Entwicklung soll die Ergänzung von Art. 33 entgegen wirken.

In sehr steilen Lagen braucht es eine flexible Ausnahmeregelung, wobei deren Voraussetzungen klar sind. Sie kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Masse nicht eingehalten werden können. In solchen Fällen soll sich die Baute an gebietstypischen Bauten im Umfeld orientieren. In den Kernzonen liefert die Gebietscharakterumschreibung eine gute Richtschnur dafür, was als gebietstypisch gilt. Das nähere Umfeld ist zudem in der Regel durch die Kernzone begrenzt und dadurch gut zu eruieren. Es ist nicht damit zu rechnen, dass diese Bestimmung in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten führen wird.

Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt in der Kernzone weiterhin möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**1999**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Es sei auf die Teilrevision von Art. 36 Abs. 2 BZO-E 2013 zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

Einwendungs-Nr.  
**2000**

**Antrag**

Es sei auf die Teilrevision von Art. 38 Abs. 2 BZO-E 2013 zu verzichten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnutzungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2001**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die auf die Einführung der Wohnzone W3b in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2002**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2003**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen;
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2004**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Revision von Art. 8 Abs. 4 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2005**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Subeventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

An der Einführung der Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In diesen verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2006**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die auf die Einführung der Wohnzone W3b in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2007**

**Antrag**

Auf die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2008**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen;
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das Zürcher Untergeschoss eine Aufzoning um ein Geschoss von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2009**

**Antrag**

Eventualiter sei auf die Revision von Art. 8 Abs. 4 BZO-E 2013 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2011**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2013**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2014**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2015**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**2016**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2017**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2018**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2019**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2020**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2022**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2024**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2026**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2027**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2028**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2029**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2030**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2031**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2032**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2033**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2035**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2037**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2039**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2040**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2041**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2042**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2043**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2044**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2045**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2046**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2048**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2050**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2052**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2053**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2054**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2055**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2056**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2057**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2058**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2059**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2061**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2063**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2065**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2066**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2067**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2068**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2069**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2070**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2071**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2072**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2074**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2076**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2078**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2079**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2080**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2081**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2082**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2083**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2084**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2085**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2087**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2089**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2091**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2092**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2093**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2094**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2095**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2096**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2097**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2098**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2100**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2102**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2104**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2105**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2106**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2107**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2108**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2109**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2110**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2111**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2113**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2115**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2117**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2118**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2119**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2120**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2121**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2122**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2123**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2124**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2126**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2128**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2130**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2131**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2132**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2133**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2134**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2135**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2136**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2137**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2139**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2141**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2143**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2144**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2145**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2146**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2147**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2148**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2149**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2150**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2152**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2154**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2156**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2157**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2158**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2159**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2160**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2161**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2162**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2163**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2165**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2167**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2169**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2170**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2171**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2172**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2173**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2174**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2175**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2176**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2178**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2180**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2182**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2183**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2184**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2185**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2186**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2187**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2188**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2189**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2191**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2193**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2195**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2196**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2197**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2198**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2199**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2200**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2201**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2202**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2204**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2206**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2208**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2209**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2210**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**2211**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2212**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2213**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2214**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2215**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2217**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2219**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2221**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2222**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2223**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2224**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2225**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2226**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2227**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2228**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2230**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2232**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2234**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2235**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2236**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2237**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2238**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2239**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2240**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2241**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2243**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2245**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2247**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2248**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2249**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2250**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2251**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2252**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2253**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2254**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2256**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2258**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2260**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2261**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2262**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2263**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2264**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2265**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2266**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2267**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2269**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2271**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2273**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2274**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2275**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2276**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2277**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2278**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2279**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2280**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2282**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2284**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2286**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2287**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2288**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2289**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2290**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2291**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2292**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2293**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2295**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2297**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2299**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2300**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2301**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2302**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2303**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2304**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2305**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2306**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2308**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2310**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2312**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2313**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2314**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2315**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2316**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2317**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2318**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2319**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2321**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2323**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2325**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2326**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2327**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2328**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2329**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2330**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2331**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2332**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2334**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2336**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2338**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2339**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2340**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2341**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2342**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2343**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2344**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2345**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2347**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2349**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2351**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2352**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2353**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2354**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2355**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2356**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2357**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2358**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2360**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2362**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2364**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2365**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2366**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2367**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2368**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2369**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2370**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2371**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2373**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2375**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2377**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2378**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2379**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2380**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2381**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2382**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2383**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2384**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2386**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2388**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2390**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2391**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2392**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2393**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2394**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2395**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2396**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2397**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2399**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2401**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2403**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2404**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2405**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2406**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2407**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2408**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2409**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2410**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2412**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2414**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2416**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2417**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2418**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2419**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2420**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2421**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2422**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2423**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2425**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2427**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2429**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2430**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2431**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2432**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2433**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2434**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2435**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2436**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2438**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2440**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2442**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2443**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2444**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2445**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2446**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2447**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2448**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2449**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2451**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2453**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2455**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2456**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2457**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2458**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2459**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2460**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2461**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2462**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2464**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2466**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2468**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2469**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2470**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2471**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2472**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2473**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2474**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2475**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2477**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2479**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2481**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2482**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2483**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2484**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2485**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2486**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2487**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2489**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2490**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2492**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2494**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2495**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2496**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2497**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2498**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2499**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2500**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2501**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2503**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2505**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2507**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2508**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2509**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2510**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2511**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2512**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2513**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2514**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2516**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2518**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2520**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2521**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2522**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2523**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2524**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2525**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2526**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2527**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2529**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2531**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2533**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2534**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2535**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2536**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2537**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2538**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2539**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2540**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2542**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2544**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2546**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2547**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2548**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2549**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2550**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2551**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2552**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2553**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2555**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2557**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2559**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2560**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2561**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2562**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2563**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2564**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2565**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2566**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2568**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2570**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2572**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2573**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2574**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2575**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2576**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2577**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2578**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2580**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2581**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2583**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2585**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2586**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2587**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2588**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2589**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2590**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2591**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2592**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2594**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2596**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2598**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2599**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2600**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2601**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2602**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2603**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2604**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2605**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2607**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2609**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2611**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2612**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2613**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2614**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2615**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2616**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2617**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2618**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2620**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2622**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2624**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2625**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2626**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2627**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2628**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2629**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2630**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2631**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2633**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2635**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2636**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2637**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2638**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2639**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2641**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2642**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2643**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2644**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2646**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2648**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2650**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2651**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2652**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2653**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2654**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2655**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2656**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2657**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2659**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2661**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2663**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2664**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2665**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2666**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2667**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2668**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2669**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2670**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2672**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2674**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2676**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2677**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2678**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2679**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2680**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2681**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2682**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2683**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2685**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2687**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2689**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2690**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2691**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2692**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2693**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2694**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2695**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2696**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2698**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2700**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2702**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2703**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2704**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2705**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2706**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2707**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2708**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2709**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2711**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2713**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2715**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2716**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2717**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2718**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2719**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2720**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2721**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2723**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2724**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2726**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2728**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2729**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2730**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2731**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2732**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2733**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2734**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2735**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2737**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2739**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2741**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2742**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2743**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2744**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2745**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2746**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2747**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2748**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2750**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2752**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2754**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2755**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2756**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2757**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2758**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2759**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2760**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2761**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2763**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2765**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2767**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2768**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2769**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2770**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2771**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2772**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2773**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2774**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2776**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2778**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2780**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2781**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2782**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2783**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2784**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2785**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2786**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2787**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2789**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2791**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2793**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2794**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2795**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2796**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2797**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2798**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2799**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2800**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2802**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2804**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2806**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2807**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2808**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2809**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2810**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2811**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2812**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2813**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2815**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2817**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2819**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2820**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2821**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Einwendungs-Nr.  
**2822**

Art. 11b Baumschutz

#### Antrag

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2823**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2824**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2825**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2826**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2828**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2830**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2832**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2833**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2834**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2835**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2836**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2837**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2838**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2839**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2841**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2843**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2845**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2846**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2847**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2848**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2849**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2850**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2851**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2852**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2854**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2856**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2858**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2859**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2860**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2861**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2862**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2863**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2864**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2865**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2867**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2869**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2870**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2872**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2873**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2874**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2875**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2876**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2877**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2878**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2880**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2881**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2882**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2883**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2884**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2885**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2886**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

- a) Es sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a BZO-E 2013 auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken.  
b) Für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A seien alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu Antrag a:

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind. In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden. Hauptkriterium für die Festlegung konkreter Nutzungsvorgaben sind bestehende publikumsorientierte Nutzungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit hohen Ein- und Aussteigezahlen sowie eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen und Einwohnern.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen gemäss den Ergänzungsplänen ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme, um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Zu Antrag b:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**2888**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

- a) Es sei auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstopp:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbebezonen ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2889**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

- a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.
- b) Es sei die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO-E 2013 in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2890**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2891**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2892**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2894**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2896**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2897**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**2898**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2899**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2900**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2901**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2902**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**2903**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2905**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**2906**

**Antrag**

Wir beantragen deshalb, dass die Grundstücke in der ursprünglichen Zone W3 (anstatt W3b) belassen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2907**

**Antrag**

Es sei auf die Vorwirkung gemäss § 234 PBG zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2908**

**Antrag**

Wir beantragen deshalb, dass die Formulierung der geringfügigen Abgrabung gestrichen wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2909**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Der Wunsch, die unbefriedigende Situation der baurechtlichen Untergeschosse, welche sich als versunkene Wohngeschosse präsentieren, zu korrigieren, soll keine Reduktion der möglichen Ausnützung bewirken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2911**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2913**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2914**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2915**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2916**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2917**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2918**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2919**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2920**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2922**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2923**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2924**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2925**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2926**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2927**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2928**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

- a) Es sei die Verpflichtung zur Einrichtung publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a BZO-E 2013 auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken.  
b) Für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A seien alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu Antrag a:

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind. In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden. Hauptkriterium für die Festlegung konkreter Nutzungsvorgaben sind bestehende publikumsorientierte Nutzungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit hohen Ein- und Aussteigezahlen sowie eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen und Einwohnern.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen gemäss den Ergänzungsplänen ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme, um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Zu Antrag b:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**2930**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

- a) Es sei auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt                       teilweise berücksichtigt                       gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche





## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2931**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

- a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren.
- b) Es seien die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO-E 2013 in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2932**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2933**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2934**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2935**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2936**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2937**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2938**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2939**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen. b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2940**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

a) Es sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a BZO-E 2013 auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken. b) Für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A seien alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu Antrag a:

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind. In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden. Hauptkriterium für die Festlegung konkreter Nutzungsvorgaben sind bestehende publikumsorientierte Nutzungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit hohen Ein- und Aussteigezahlen sowie eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen und Einwohnern.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen gemäss den Ergänzungsplänen ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme, um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Zu Antrag b:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**2942**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

- a) Es sei auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2943**

**Antrag**

a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren. b) Es sei die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO-E 2013 in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2944**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2945**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2946**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2947**

**Antrag**

Es sei auf die Revision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2948**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2949**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**2950**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehreren Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2951**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen. b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2952**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

a) Es sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gemäss Art. 6a BZO-E 2013 auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken. b) Für die übrigen Gebiete gemäss Kategorie A seien alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu Antrag a:

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind. In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden. Hauptkriterium für die Festlegung konkreter Nutzungsvorgaben sind bestehende publikumsorientierte Nutzungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit hohen Ein- und Aussteigezahlen sowie eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen und Einwohnern.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen gemäss den Ergänzungsplänen ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme, um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Zu Antrag b:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**2954**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

- a) Es sei auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

**Mischung von Nutzungen:**

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2955**

**Antrag**

a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO-E 2013 auf 4'500 m<sup>2</sup> zu reduzieren. b) Es sei die zulässige Geschosshöhe für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO-E 2013 in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2956**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

Die Dualität von öffentlichem Baurecht und Privatrecht bezüglich der Parzellennutzung ist nicht neu. Der Rechtsschutz der Nachbarschaft im Zusammenhang mit Entscheiden der Baubehörde auch betreffend Bäume richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein Baugesuch vorliegt.

Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2957**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2958**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**2960**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2962**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**2963**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**2964**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2965**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2966**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2967**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2968**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**2969**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2971**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Schwamendingen (rechtskräftig)**

Einwendungs-Nr.  
**2975**

**Antrag**

Es sei auf den neu festgelegten Baubereich betreffend das Grundstück SW6403 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf dem rückwärtigen Teil der Parzelle wird zugunsten des bisherigen Baubereichs K2 auf die Festlegung eines Baubereichs K2b verzichtet.

Dem Baubereich K2 werden im Sinne der Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes neu nur noch diejenigen Parzellen(-teile) zugeteilt, auf denen Neubauten weiterhin möglich sein sollen. Auf der fraglichen Parzelle wurde deshalb der Bereich des mit Profilerhaltung belegten Gebäudes, auf welchem keine weiteren Bauten mehr erstellt werden sollen, vom Baubereich ausgenommen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2976**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: " Die Kernzonenvorschriften regeln die Belangen des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es ist nicht erkennbar, was mit einer derartigen Vorschrift gewonnen wäre. Vorab ist es unbestritten, dass individuelle Schutzanordnungen den Bauvorschriften grundsätzlich vorgehen. Dies bedarf keiner besonderen Regelung. Die Vorschrift könnte indes zum Schluss verleiten, dass mit individuellen Schutzanordnungen nicht nur einschränkendere Anordnungen getroffen werden könnten, sondern auch über die Bauordnung hinausgehende. Letzteres ist indes grundsätzlich nicht möglich. Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten umschreibende Vorgaben von Schutzanordnungen müssen sich regelmässig im Rahmen der Bau- und Zonenordnung halten.

Die Berücksichtigungspflicht gegenüber den überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren ergibt sich schliesslich bereits aus dem PBG und bedarf keiner besonderen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2977**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonenvorschriften sind regelmässig detaillierter als die Vorschriften für andere Bauzonen, können sie doch nur so ihre Funktion, nämlich die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes, erfüllen. Das PBG lässt denn auch sehr detaillierte Vorschriften zu. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich enthält wohl ein umfassendes Regelwerk zu den Kernzonen. Diese Vorschriften enthalten indes auch einen erheblichen Spielraum, weil gerade hinsichtlich der Gestaltung darauf verzichtet wurde, detaillierte Vorschriften zu erlassen. Vielmehr legen die Kernzonenvorschriften für die einzelnen Kernzonen einen Gebietscharakter fest und verlangen, dass die Gestaltung von Bauten den typischen Gebietscharakter wahrt und ein gute Gesamtwirkung erzielt. Dies lässt durchaus auch Raum für zeitgemässe Architektur, wie verschiedene Beispiele neueren Datums zeigen. Für die vorgeschlagene Vorschrift besteht daher keine Notwendigkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2978**

Art. 28 Profilerhaltung

**Antrag**

Es sei Art. 28 Abs. 3 BZO beizubehalten und nicht zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung erlaubte den Anbau an eine Profilerhaltungslinie, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Überarbeitung der Pläne wurde gesamthaft geprüft, bei welchen Profilerhaltungsbauten ein Anbau eines Hauptgebäudes tatsächlich möglich erscheint. Wo dies der Fall war, wurde entsprechend die Profilerhaltungslinie durch eine Baubereichslinie ersetzt, womit sich aus den Plänen und Vorschriften die tatsächliche Überbaubarkeit ablesen lässt. Zudem wurde Art. 28 dahingehend ergänzt, dass selbst bei durchgezogener Profilerhaltungslinie ein Anbau eines Hauptgebäudes möglich ist, wenn ein Baubereich unmittelbar an die Profilerhaltungslinie anschliesst. Solche Planeinträge wurden dort vorgenommen, wo die Baubereichsbaute erheblich niedriger ist als die Profilerhaltungsbaute und deren Fassade daher weiterhin massgeblich in Erscheinung tritt.

Festzuhalten bleibt, dass Hauptgebäude nur innerhalb der als überbaubar bezeichneten Flächen erstellt werden dürfen. Auch bislang waren ohne eine solche Bezeichnung daher als Anbauten nur besondere Gebäude denkbar. Solche sind im Umfang von Art. 37 weiterhin möglich. Zur Klärung wird Art. 28 Abs. 3 nunmehr nicht vollständig gestrichen, dessen Anwendungsbereich aber auf die besonderen Gebäude eingeschränkt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2979**

Art. 30 Baubereich

**Antrag**

Es sei Art. 30 Abs. 3 BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit Art. 30 Abs. 3 wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich bei den Baubereichslinien grundsätzlich um Berechtigungslinien handelt, eine Baute also unbesehen von weiteren Abstandsvorschriften grundsätzlich auf diese Linie gestellt werden darf. Dies gilt für alle Baubereiche mit Ausnahme der Baubereiche K2, K3, K4 und K5. Diese umreissen nicht die ungefähre Lage eines einzelnen Gebäudes sondern in der Regel eines oder mehrere ganze Grundstücke. Die Lage der Gebäude in solchen Baubereichen ergibt sich aus den einzuhaltenden Abständen gemäss Art. 30 Abs. 2 lit. a und den Abständen des kantonalen Rechts, insb. des einzuhaltenden Gebäudeabstands. Dies entspricht bereits der bisher geltenden Rechtslage. Hinzuweisen bleibt darauf, dass auch in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 in Anwendung von Art. 27 Abs. 3 das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze erlaubt ist, soweit der Baubereich dem nicht entgegensteht.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2982**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

In der Kernzone sei auch ein zweites Dachgeschoss (Art. 36 Abs. 1 BZO) zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt des schützenswerten Ortsbildes mit seinem typischen Gebietscharakter. Für das Ortsbild ebenfalls von entscheidender Bedeutung sind die, gerade in den Kernzonen, oft gut einsehbaren und das Ortsbild prägenden Dachlandschaften. Zwei ausgebaute Dachgeschosse sind in den meisten Kernzonen nicht gebietstypisch, weshalb bei Neubauten der Ausbau von einem Dachgeschoss vorgesehen ist, nicht aber von zwei.

Vgl. im Übrigen betreffend den Ausbau eines bestehenden 2. Dachgeschosses Antwort zu Einwendung Nr. 1397.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2983**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 36 Abs. 2 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2984**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 39 Abs. 1,2 und 4 BZO sei zu verzichten. Sodann seien Aufbauten auch im zweiten Dachgeschoss zuzulassen. Schliesslich sei der neue Art. 39 Abs. 6 BZO für alle Kernzonen anwendbar sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**2985**

**Antrag**

Auf die Umzonung des erwähnten Grundstücks von der Quartiererhaltungszone QI in die Kernzone Ottenweg sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Entscheid, im Gebiet Ottenweg eine Kernzone festzulegen, ist ein Ergebnis eingehender Abklärungen zu den Baumeisterhäusern des 19. Jh., auszugsweise publiziert in der Schrift "Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt" (2011). Der Schutz dieser Baugattung soll konzentriert in drei Gebieten erfolgen (Platte, Ottenweg und Kieselgasse) und ist Bestandteil einer Inventarergänzung. An der Kernzone Ottenweg wird festgehalten. Die bislang geltende Quartiererhaltungszone QI wird dem zu erhaltenden Gebietscharakter nicht gerecht.

Dem Gebäude Kleinstrasse 15 wurde ein Baubereich mit drei möglichen Vollgeschossen zugeordnet, also derselben Geschosszahl, wie es in der bisherigen Zonierung der Fall war.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Art. 24d Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**2986**

**Antrag**

Art. 24d BZO ist vollständig zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Grundcharakter der Quartiere in den Quartiererhaltungszonen soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Dachlandschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser typischen Strukturen (Traufhöhe, Dachaufbauten und -einschnitte) und sind für die räumliche Qualität der Stadt von Bedeutung. Dabei bilden die in Artikel 24d formulierten Bestimmungen wesentliche gestalterische Grundsätze, die in der Quartiererhaltungszone zu berücksichtigen sind. Für eine Aufhebung des Artikels 24d gibt es keine Notwendigkeit/keinen Anlass.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**2987**

**Antrag**

Auf Geschosshöhenvorschriften sei in den Quartiererhaltungszonen zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zur Sicherstellung des Grundcharakters der Quartiererhaltungszonen mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen bildet u.a. auch die einheitliche Geschossigkeit einen wichtigen Bestandteil. Generell weisen die Wohnungen in den Gründerzeitblockrändern hohe lichte Raumhöhen auf, was zu einer hohen Qualität in den sehr dichten/urbanen Stadtteilen beiträgt. Diesem Umstand wurde bei der Festlegung der Gebäudehöhen Rechnung getragen, in dem sie grosszügig bemessen sind. Mit der Aufhebung der Geschossigkeit wären zusätzliche Geschosse realisierbar, was den Zielen der Quartiererhaltungszonen widerlaufen würde.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24f Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.  
**2988**

**Antrag**

Auf diesen Artikel sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit dem Beschrieb des Gebietscharakters werden die typischen Bau- und Freiraumstrukturen des jeweiligen Quartiererhaltungszonentyps (I, II, III) benannt. Die spezifischen Vorschriften für den jeweiligen Quartiererhaltungszonentyp knüpfen an den jeweiligen Gebietscharakter an. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, dieses System in Frage zu stellen oder aufzuheben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**2989**

**Antrag**

Auf Artikel 24k sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit dem Beschrieb des Gebietscharakters werden die typischen Bau- und Freiraumstrukturen des jeweiligen Quartiererhaltungszonentyps (I, II, III) benannt. Die spezifischen Vorschriften für den jeweiligen Quartiererhaltungszonentyp knüpfen an den jeweiligen Gebietscharakter an. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, dieses System in Frage zu stellen oder aufzuheben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2990**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: " Die Kernzonenvorschriften regeln die Belangen des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen."

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es ist nicht erkennbar, was mit einer derartigen Vorschrift gewonnen wäre. Vorab ist es unbestritten, dass individuelle Schutzanordnungen den Bauvorschriften grundsätzlich vorgehen. Dies bedarf keiner besonderen Regelung. Die Vorschrift könnte indes zum Schluss verleiten, dass mit individuellen Schutzanordnungen nicht nur einschränkendere Anordnungen getroffen werden könnten, sondern auch über die Bauordnung hinausgehende. Letzteres ist indes grundsätzlich nicht möglich. Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten umschreibende Vorgaben von Schutzanordnungen müssen sich regelmässig im Rahmen der Bau- und Zonenordnung halten.

Die Berücksichtigungspflicht gegenüber den überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren ergibt sich schliesslich bereits aus dem PBG und bedarf keiner besonderen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2991**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonenvorschriften sind regelmässig detaillierter als die Vorschriften für andere Bauzonen, können sie doch nur so ihre Funktion, nämlich die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes, erfüllen. Das PBG lässt denn auch sehr detaillierte Vorschriften zu. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich enthält wohl ein umfassendes Regelwerk zu den Kernzonen. Diese Vorschriften enthalten indes auch einen erheblichen Spielraum, weil gerade hinsichtlich der Gestaltung darauf verzichtet wurde, detaillierte Vorschriften zu erlassen. Vielmehr legen die Kernzonenvorschriften für die einzelnen Kernzonen einen Gebietscharakter fest und verlangen, dass die Gestaltung von Bauten den typischen Gebietscharakter wahrt und ein gute Gesamtwirkung erzielt. Dies lässt durchaus auch Raum für zeitgemässe Architektur, wie verschiedene Beispiele neueren Datums zeigen. Für die vorgeschlagene Vorschrift besteht daher keine Notwendigkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2994**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

In der Kernzone sei auch ein zweites Dachgeschoss (Art. 36 Abs. 1 BZO) zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonen bezwecken den Erhalt des schützenswerten Ortsbildes mit seinem typischen Gebietscharakter. Für das Ortsbild ebenfalls von entscheidender Bedeutung sind die, gerade in den Kernzonen, oft gut einsehbaren und das Ortsbild prägenden Dachlandschaften. Zwei ausgebaute Dachgeschosse sind in den meisten Kernzonen nicht gebietstypisch, weshalb bei Neubauten der Ausbau von einem Dachgeschoss vorgesehen ist, nicht aber von zwei.

Vgl. im Übrigen betreffend den Ausbau eines bestehenden 2. Dachgeschosses Antwort zu Einwendung Nr. 1397.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2995**

Art. 36 Dachgeschoss

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 36 Abs. 2 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die mit der BZO 1999 eingeführte Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender 2. Dachgeschosse in den Kernzonen als eigenständige Einheiten hat in der Praxis zu Konflikten mit den Anliegen des Ortsbildschutzes geführt, welche mit den Kernzonenvorschriften verfolgt werden sollen. Die 2. Dachgeschosse eignen sich als eigenständige Wohn- oder Büroeinheiten aufgrund der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten und der Dachschrägen oft schlecht. Die zulässigen Belichtungsmöglichkeiten - neu ein Achtel der Bodenfläche - reichen den meisten Bauherrschaften nicht aus. Bei Satteldächern wird als Folge versucht, mit grossen Fensteröffnungen in den Giebelfassaden das fehlende Licht zu kompensieren. Im Bereich des zweiten Dachgeschosses sind herkömmlich keine oder nur kleine Öffnungen zur Belüftung des Kehlbodens vorhanden. Gerade in Kernzonen, die den Erhalt des geschützten Ortsbildes bezwecken, führen weitergehende Eingriffe regelmässig zu Konflikten. Die Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG gilt auch bei Nutzungsänderungen.

In die Dachkonstruktionen müssen zudem regelmässig erhebliche Eingriffe (bis zur Anhebung des Daches) vorgenommen werden, um die notwendige Infrastruktur für eine eigenständige Wohneinheit (Sanitär, Lüftung, Heizung, Isolation etc.) unterzubringen. Dies ist mit den Anforderungen an die Wahrung des typischen Gebietscharakters und an die gute Gesamtwirkung oft schwer vereinbar. Überdies bleibt durch den Ausbau der 2. Dachgeschosse in diesem kein Raum mehr für die Unterbringung von Infrastrukturanlagen, welche alsdann auf den Dächern montiert werden müssen und dort wiederum die gebietstypische Dachlandschaft beeinträchtigen.

Statt den Ausbau von zwei Dachgeschossen in Kernzonen gänzlich zu untersagen, sollen diese aber als Ergänzung von bestehenden Einheiten in 1. Dachgeschossen weiterhin genutzt werden dürfen. Es können dort weniger lichtbedürftige Räume untergebracht werden und es muss nicht eine volle Infrastruktur für eine eigenständige Einheit eingebaut werden, womit den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden kann. Bei grossflächigen Dachgeschossen, wie sie in Kernzonen verbreitet sind, können beispielsweise statt zwei Etagenwohnungen zwei Maisonettewohnungen eingerichtet werden, womit die neue Regelung auch nicht oder höchstens zu geringfügigen Nutzungsverlusten führt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**2996**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 39 Abs. 1, 2 und 4 BZO sei zu verzichten. Sodann seien Aufbauten auch im zweiten Dachgeschoss zuzulassen. Schliesslich sei der neue Art. 39 Abs. 6 BZO für alle Kernzonen anwendbar.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Art. 70c Gebietscharakter Ottenweg

Einwendungs-Nr.  
**2997**

**Antrag**

Auf diesen Artikel ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2998**

**Antrag**

Haupteinwendung: Von der zur Mitwirkung unterbreiteten Revision der Bau- und Zonenordnung sei abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**2999**

**Antrag**

Die Nutzungsdichte sei zu erhöhen, eventualiter sei sie mindestens zu halten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3002**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

4. Art. 6a Abs. 1 lit. b) betreffend Erdgeschossnutzung an den Lagen der Kategorie B sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3003**

**Antrag**

5. In Art. 8 Abs. 2 sei die erforderliche Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 4500m<sup>2</sup> herabzusetzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3004**

**Antrag**

6. Auf die Änderung von Art. 10, mit welcher die Abgrabungen restriktiver geregelt werden, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3005**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung einer Zone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3006**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b sei auch entlang der Einfallstrassen auf die Hauptverkehrsachsen bis in eine Tiefe von 30m vorzusehen. Zusätzlich soll diese Regelung an Stelle innerhalb eines 12m breiten Grundstückstreifens innerhalb eines 20m breiten Grundstückstreifens anwendbar sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten. Es besteht aufgrund der Erfahrungen in der Praxis jedoch Handlungsbedarf, die Formulierungen unter Art. 13 Abs. 2 anzupassen. Diese Korrekturen führen bei der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der "Gebiete mit erhöhter Ausnützung" zu keinen reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnutzungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnutzungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3007**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Auf das in Art. 13 Abs. 2 lit. b statuierte Verbot, die Grundaussnützung des 12m Streifens auf dem Grundstück zu verschieben, sei zu verzichten und Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2 wie folgt zu fassen: Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2: Eine Übertragung der Grundaussnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nur zulässig, wenn sie im 12m Streifen nicht konsumiert werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Es wird daran festgehalten, dass weder die Grund- noch die Mehraussnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden darf. Denn dies steht im Widerspruch zur Zielsetzung der verdichteten Bauweise unmittelbar entlang der Strasse.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3008**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

10. Art. 13 Abs. 3 und 35 Abs. 1 betreffend die Untergeschossnutzung in Wohn- und Kernzonen seien ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnnutzung zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf eine Anpassung von Art. 35 Abs. 1 wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3009**

**Antrag**

Die den Kreuzplatz bildenden Grundstücke Kat.-Nr. RI4383, RI4630, RI343, RI344, RI345, RI3739, HO3759 und HO4595 seien der Zentrumszone zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Die von der Einwendung betroffenen Grundstücke (Wohnzone W5 gemäss BZO 99) werden entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W6 bezeichnet. Es sind somit sechs Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**3010**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

12. Auf die Einschränkung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Industriezonen (Art. 19 Abs. 1) sei zu verzichten, eventualiter sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in sämtlichen Industriezonen auf 150% festzulegen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und





**Stadt Zürich**

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbezone**

Einwendungs-Nr.  
**3011**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

13. Auf Art. 19 Abs. 2, der die Anrechnung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Untergeschoss an die Ausnützungsziffer verlangt, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**3012**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

14. Art. 19a Abs. 2 betreffend unzulässige Nutzungen in der Industrie- und Gewerbezone sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen sind in der IG-Zone grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 PBG ausgeschlossen. Um schwierigen Abgrenzungsfragen vorzubeugen, insbesondere der Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen innerhalb des Dienstleistungsanteils, soll in der BZO die Unzulässigkeit solcher Nutzungen festgeschrieben werden. Es war auch nie die Absicht des kantonalen Gesetzgebers, in der I- Zone resp. IG-Zone Spital-, Krankenhaus oder andere wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Hotels zuzulassen. Solche Nutzungen sind lärmempfindlich und Nutzungskonflikte mit lärmintensiven Betrieben wären vorprogrammiert, welche bis zu einer Verdrängung von industriellen oder gewerblichen Betrieben führen könnten. Derartige Nutzungen gehören in eine besser lärmgeschützte Zone als in die IG-Zone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe IV gilt. Schulnutzungen werden indes nicht mehr generell ausgeschlossen, da es Schulnutzungen gibt, die auf einen Standort in der IG-Zone angewiesen sind (z.B. Gewerbe- oder Tanz- und Theaterschulen). Die empfindlichen Schulnutzungen der öffentlichen Hand sind ferner in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen untergebracht. Erwachsenenbildungsinstitute bedürfen zudem keines erhöhten Lärmschutzes gegenüber z.B. Büronutzungen. Ein genereller Ausschluss von Schulnutzungen erscheint damit unverhältnismässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3013**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

15. Art. 38 Abs. 2 betreffend unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Fläche sei ersatzlos zu streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3014**

**Antrag**

Für das Areal Wässerwies (Rämistr./Gloriastr.) im Hochschulquartier Zentrum ist die Festsetzung Erholungszone E1 zu streichen. Es wird beantragt eine Zone öffentliche Bauten auszuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Zweckbestimmung für die Freihaltezone FC wurde verändert. Aus systematischen Gründen mussten deshalb alle FC Zonen überprüft werden und dort wo die Nutzung dem neuen Zonenzweck nicht entsprachen, einer anderen Zone zugewiesen werden. Der Masterplan Hochschulgebiet Zürich Zentrum soll zum gegebenen Zeitpunkt als Ganzes in der Zonenplanung umgesetzt werden. Diesbezügliche Umzonierungen werden in der jetzigen BZO-Revision nicht vorweggenommen. Die systematische Anpassung der Zonierung im Gebiet Wässerwies steht dieser späteren Umzonierung nicht entgegen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3016**

**Antrag**

Die Neuzonierung an der Plattenstrasse durch Neuausweisung Kernzone Platte ist zurückzunehmen und die vormalige Zone für öffentliche Bauten zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Areal ist ein wichtiger Baustein für die Kernzone an der Zürichbergstrasse und verbleibt deshalb in der Kernzone. Die vorgesehenen Profilerhaltungen wurden aufgehoben und stattdessen ein grösserer Baubereich K4 definiert. Der Wohnanteil ist auf 0 gesetzt, womit Bauten mit universitärer Nutzung zulässig sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3017**

**Antrag**

Für das Hauptgebäude der Universität sowie die angrenzende Entwicklungsfläche Schanzenberg ist die Zonierung auf Zone für öffentliche Bauten zu ändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Hochschulgebiet Zürich Zentrum wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision nicht umzont. Grundsätzlich müssen die Gebietsplanungen/ Masterpläne abgeschlossen sein und die anschliessenden Einträge im Richtplan vorliegen, bevor eine zonenrechtliche Anpassung erfolgen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3018**

**Antrag**

Das im Hochschulquartier Zentrum gelegene Careum-Gelände soll von der Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten überführt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Eine Umzonierung in eine ZÖBA wäre zonenwidrig, da in einer ZÖBA keine Wohnnutzung zulässig ist.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3019**

**Antrag**

Am Hochschulstandort Irchel soll die Freihaltezone zwischen den Teilarealen Irchel-Nord und Irchel-Mitte in eine Zone für öffentliche Bauten überführt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Umsetzung der Gebietsplanung hat in einem separatem Verfahren zu erfolgen und kann nicht im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision in Einzelteilen vorweggenommen werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3020**

**Antrag**

Es wird beantragt, die Verkehrsbaulinien an der Winterthurerstrasse im Bereich des Irchelparks zu überprüfen und bei Vorliegen der Grundlage zu verkleinern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Überprüfung und Änderung der Verkehrsbaulinien ist nicht Bestandteil der BZO-Teilrevision.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3021**

**Antrag**

Am UZH-Standort Botanischer Garten soll der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden, indem eine Zone für öffentliche Bauten ausgewiesen wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Eine zonenrechtliche Anpassung kann erst erfolgen, wenn der Bedarf konkret nachgewiesen und in der Richtplanung verankert ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3022**

**Antrag**

In der Zone für öffentliche Bauten sollen hochschulaffine Zusatznutzungen wie studentisches Wohnen oder eine Campusaufwertung durch punktuelle Drittnutzungen (Läden) ermöglicht werden. Die Zonenordnung ist entsprechend anzupassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Dem Anliegen wird zum jetzigen Zeitpunkt auf Stufe regionaler Richtplan entsprochen. Der regionale Richtplan bildet die Voraussetzung für eine allfällige künftige Anpassung des Zonenplans.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3023**

**Antrag**

Um widersprüchliche Festlegungen zu vermeiden, wird beantragt, an den Hochschulstandorten Zentrum und Irchel keine Freihaltezonen festzusetzen, Für beide Standorte stehen Gebietsplanungen vor dem Abschluss.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

nicht berücksichtigt: Neu wurde die Freihaltezone mit Zweckbestimmung «Parkanlagen und Plätze - P» eingeführt. Alle Freiräume die diese Nutzung aufweisen oder die in diese Richtung entwickelt werden sollen wurden in diese Zone eingeteilt. So auch der Spitalpark. Der langfristige Erhalt des Spitalparks ist bei allen Planungen unbestritten. Die Ausdehnung der heutigen Freihaltezone wurden nicht verändert. Der Spitalpark wird deshalb weiterhin der Freihaltezone P zugewiesen.

berücksichtigt: Für den Irchelpark ist eine kantonale Freihaltezone festgelegt. Diese kann durch die Stadt Zürich nicht weiter detailliert werden. Die Festlegung durch den Kanton ist abschliessend. Auf eine Festlegung einer Freihaltezone P auf kommunaler Stufe wird deshalb verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250  
Platte (neu)**

Einwendungs-Nr.  
**3024**

**Antrag**

Die Inanspruchnahme einer Zone für öffentliche Bauten durch die Neuausweisung «Schutzwürdiges Ortsbild (regional)» Gebiet 4 Platte ist zurückzunehmen. Der Bestandsschutz für die Standortsicherung öffentlicher Einrichtungen ist zu gewährleisten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Areal ist ein wichtiger Baustein der Kernzone Platte an der Zürichbergstrasse. Er verbleibt deshalb in der Kernzone, womit allfällige Neubauten u.a. die erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzone erfüllen müssen. Unter Berücksichtigung der sich gegenüberstehenden Interessen, wird jedoch auf die in der öffentlichen Auflage vorgesehene Profilerhaltung verzichtet und stattdessen ein Baubereich K4 festgesetzt, sowie der Wohnanteil 75% auf 0% gesetzt, womit universitäre Nutzungen weiterhin möglich sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3025**

**Antrag**

Es wird beantragt die Bestimmungen der Zonen für öffentliche Bauten «Uni Irchel» so zu ändern, dass eine höhere bauliche Dichte möglich wird. Insbesondere ist die Geschoszahl zu erhöhen und die Höhenkote anzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Gebiet der Uni-Irchel wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision nicht umzont. Grundsätzlich müssen die Gebietsplanungen (Masterpläne und Vertiefungsstudien) abgeschlossen und die Umsetzung im Richtplan vollzogen sein, bevor eine Anpassung des Zonenplans erfolgen kann.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**3026**

**Antrag**

Auf die Festlegung einer Wohnzone W3b für das eingangs erwähnte Grundstück UN4767 ist zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3027**

**Antrag**

Es sei die Freihaltezone F im Stadtgebiet Wipkingen entlang der Limmat aufzuheben bzw. eventualiter in Richtung der Limmat zu verkürzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Überprüfung der Abgrenzung zwischen Bauzonen und Freihaltezonen entlang der Gewässer ist nicht Bestandteil dieser BZO Revision. Auf die Überprüfung wurde verzichtet, da gemäss Bundesvorgabe bis 2018 für jedes öffentliche Gewässer der Gewässerraum ausgeschieden und gesichert werden muss. Ob sich durch die Gewässerraumfestlegung auch eine Anpassung der Zonierung aufdrängt, muss mit oder nach der Gewässerraumfestlegung geprüft werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3028**

**Antrag**

In Art. 8 Abs. 5 BZO ist der Ausnützungsbonus für jede Zone aufzuführen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Es besteht aufgrund der Anwendungspraxis kein Handlungsbedarf, unter Art. 8 Abs. 5 den Ausnützungsbonus für jede Zone aufzuführen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3029**

**Antrag**

Art. 10 Abs. 2 BZO sei nicht zu ändern.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3030**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die Einführung von Art. 13 Abs. 3 BZO sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3031**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei in den Zonen W3 und W4 zwei anrechenbare Dachgeschosse zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zwei anrechenbare Dachgeschosse sind städtebaulich unerwünscht. Gebäude mit zwei Dachgeschossen geniessen Bestandesgarantie. Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3032**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

In Art. 13 Abs. 2 lit b sei das Mass der Ausnützungserhöhung statt mit einer Formel in absoluten Zahlen anzugeben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. An dieser Formel zur Berechnung der Mehrausnützung wird festgehalten. Es ergibt sich aufgrund der Erfahrungen in der Praxis kein Handlungsbedarf für eine Änderung. Die Berechnung ist einfach und entspricht indirekt einer Ausnützungsziffer (z.B. Wohnzone W4:  $4 \times 100\% = AZ 400\%$ ).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3033**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Die inhaltliche Änderung von Art. 13 Abs. 2 lit b BZO ("entlang der entsprechenden Hauptstrasse") sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten. Es besteht aufgrund der Erfahrungen in der Praxis jedoch Handlungsbedarf, die Formulierungen unter Art. 13 Abs. 2 anzupassen. Diese Korrekturen führen bei der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der "Gebiete mit erhöhter Ausnützung" zu keinen reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Art. 24d Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**3034**

**Antrag**

Art. 24d BZO ist vollständig zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Grundcharakter der Quartiere in den Quartiererhaltungszonen soll mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen weitgehend erhalten bleiben und ihre Strukturen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Dachlandschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser typischen Strukturen (Traufhöhe, Dachaufbauten und -einschnitte) und sind für die räumliche Qualität der Stadt von Bedeutung. Dabei bilden die in Artikel 24d formulierten Bestimmungen wesentliche gestalterische Grundsätze, die in der Quartiererhaltungszone zu berücksichtigen sind. Für eine Aufhebung des Artikels 24d gibt es keine Notwendigkeit/keinen Anlass.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24n Gebietscharakter

Einwendungs-Nr.  
**3035**

**Antrag**

Art. 24n BZO ist vollständig zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit dem Beschrieb des Gebietscharakters werden die typischen Bau- und Freiraumstrukturen des jeweiligen Quartiererhaltungszonentyps (I, II, III) benannt. Die spezifischen Bestimmungen für den jeweiligen Quartiererhaltungszonentyp knüpfen an den jeweiligen Gebietscharakter an. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis bewährt. Es gibt keine Notwendigkeit/keinen Anlass, dieses System in Frage zu stellen oder aufzuheben.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24o Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3036**

**Antrag**

Art. 24o Abs. 3 BZO ist vollständig zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Für das Erscheinungsbild und die bauliche Gliederung der Gebiete in der Quartiererhaltungszone III sind die Gebäudelücken ein wesentliches Strukturmerkmal. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. In den bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen deshalb explizit nicht erlaubt bzw. darf ein Gebäudeabstand von 5.0 m nicht unterschritten werden. Für die beiden Parzellen Kat. Nr. WP4328 und WP5014 im Gebiet Wipkingen ist kein entsprechender Eintrag vorgenommen worden, da die Bauten im Erdgeschoss bereits zusammengebaut sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3037**

**Antrag**

Haupteinwendung: Von der zur Mitwirkung unterbreiteten Revision der Bau- und Zonenordnung sei abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3038**

**Antrag**

Die Nutzungsdichte sei zu erhöhen, eventualiter sei sie mindestens zu halten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3041**

**Antrag**

4. Art. 6a Abs. 1 lit. b) betreffend Erdgeschossnutzung an den Lagen der Kategorie B sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3042**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

5. In Art. 8 Abs. 2 sei die erforderliche Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 4500m<sup>2</sup> herabzusetzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3043**

Art. 10 Abgrabungen

**Antrag**

6. Auf die Änderung von Art. 10, mit welcher die Abgrabungen restriktiver geregelt werden, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3044**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Auf die Einführung einer Zone W3b sei zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3045**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

#### Antrag

Die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b sei auch entlang der Einfallstrassen auf die Hauptverkehrsachsen bis in eine Tiefe von 30m vorzusehen. Zusätzlich soll diese Regelung an Stelle innerhalb eines 12m breiten Grundstückstreifens innerhalb eines 20m breiten Grundstückstreifens anwendbar

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3046**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Auf das in Art. 13 Abs. 2 lit. b statuierte Verbot, die Grundaussnützung des 12m Streifens auf dem Grundstück zu verschieben, sei zu verzichten und Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2 wie folgt zu fassen: Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2: Eine Übertragung der Grundaussnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nur zulässig, wenn sie im 12m Streifen nicht konsumiert werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Es wird daran festgehalten, dass weder die Grund- noch die Mehraussnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden darf. Denn dies steht im Widerspruch zur Zielsetzung der verdichteten Bauweise unmittelbar entlang der Strasse.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3047**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

10. Art. 13 Abs. 3 und 35 Abs. 1 betreffend die Untergeschossnutzung in Wohn- und Kernzonen seien ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnnutzung zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf die Anpassung von Art. 35 Abs. 1 wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3048**

**Antrag**

Die den Kreuzplatz bildenden Grundstücke Kat.-Nr. RI4383, RI4630, RI343, RI344, RI345, RI3739, HO3759 und HO4595 seien der Zentrumszone zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Die von der Einwendung betroffenen Grundstücke (Wohnzone W5 gemäss BZO 99) werden entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W6 bezeichnet. Es sind somit sechs Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**3049**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

12. Auf die Einschränkung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Industriezonen (Art. 19 Abs. 1) sei zu verzichten, eventualiter sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in sämtlichen Industriezonen auf 150% festzulegen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen stärker zu schützen, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren. In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten. Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**3050**

**Antrag**

13. Auf Art. 19 Abs. 2, der die Anrechnung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Untergeschoss an die Ausnützungsziffer verlangt, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**3051**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

14. Art. 19a Abs. 2 betreffend unzulässige Nutzungen in der Industrie- und Gewerbezone sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen sind in der IG-Zone grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 PBG ausgeschlossen. Um schwierigen Abgrenzungsfragen vorzubeugen, insbesondere der Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen innerhalb des Dienstleistungsanteils, soll in der BZO die Unzulässigkeit solcher Nutzungen festgeschrieben werden. Es war auch nie die Absicht des kantonalen Gesetzgebers, in der I- Zone resp. IG-Zone Spital-, Krankenhaus oder andere wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Hotels zuzulassen. Solche Nutzungen sind lärmempfindlich und Nutzungskonflikte mit lärmintensiven Betrieben wären vorprogrammiert, welche bis zu einer Verdrängung von industriellen oder gewerblichen Betrieben führen könnten. Derartige Nutzungen gehören in eine besser lärmgeschützte Zone als in die IG-Zone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe IV gilt. Schulnutzungen werden indes nicht mehr generell ausgeschlossen, da es Schulnutzungen gibt, die auf einen Standort in der IG-Zone angewiesen sind (z.B. Gewerbe- oder Tanz- und Theaterschulen). Die empfindlichen Schulnutzungen der öffentlichen Hand sind ferner in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen untergebracht. Erwachsenenbildungsinstitute bedürfen zudem keines erhöhten Lärmschutzes gegenüber z.B. Büronutzungen. Ein genereller Ausschluss von Schulnutzungen erscheint damit unverhältnismässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3052**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

15. Art. 38 Abs. 2 betreffend unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Fläche sei ersatzlos zu streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Kernzonenpläne - Ergänzungspläne M. 1:2500 und M. 1:1250**

--

Einwendungs-Nr.

**3054**

**Antrag**

Eventuell sei auf diesem Grundstück an Stelle einer Profilerhaltung ein grosszügiger Baubereich mit der Signatur 2/360 oder K2 festzulegen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Kernzone Hurdäcker wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3055**

Art. 27 Überbaubare Flächen

**Antrag**

Nach Art. 27 BZO sei folgende Bestimmung einzufügen: "Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Kernzonenvorschriften sind regelmässig detaillierter als die Vorschriften für andere Bauzonen, können sie doch nur so ihre Funktion, nämlich die Erhaltung und Erweiterung der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes, erfüllen. Das PBG lässt denn auch sehr detaillierte Vorschriften zu. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich enthält wohl ein umfassendes Regelwerk zu den Kernzonen. Diese Vorschriften enthalten indes auch einen erheblichen Spielraum, weil gerade hinsichtlich der Gestaltung darauf verzichtet wurde, detaillierte Vorschriften zu erlassen. Vielmehr legen die Kernzonenvorschriften für die einzelnen Kernzonen einen Gebietscharakter fest und verlangen, dass die Gestaltung von Bauten den typischen Gebietscharakter wahrt und ein gute Gesamtwirkung erzielt. Dies lässt durchaus auch Raum für zeitgemässe Architektur, wie verschiedene Beispiele neueren Datums zeigen. Für die vorgeschlagene Vorschrift besteht daher keine Notwendigkeit.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3058**

Art. 39 Dachgestaltung

**Antrag**

Auf die Änderung von Art. 39 Abs. 1, 2 und 4 BZO sei zu verzichten. Sodann seien Aufbauten auch im zweiten Dachgeschoss zuzulassen. Schliesslich sei der neue Art. 39 Abs. 6 BZO für alle Kernzonen anwendbar.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Art. 39 dient der Erhaltung der für das Ortsbild typischen Dachlandschaft. Gegenüber der bisherigen Fassung wird neu verlangt, dass sich auch technische Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einfügen müssen, da gerade diese besonders störend in Erscheinung treten können. Dacheinschnitte und Dachbalkone werden als besonders starke Eingriffe in die Dachlandschaften nicht zugelassen, Giebelbalkone im 1. Dachgeschoss nur soweit, als sie sich gut einordnen und dem Gebietscharakter entsprechen.

Eine weitergehende Lockerung der Dachflächenfenstergrösse bzw. die Zulassung von Dachaufbauten auch im 2. Dachgeschoss widerspricht dem Ziel des Erhalts der für das Ortsbild wichtigen und charakteristischen Dachlandschaften.

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es schliesslich gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf alle Kernzonen ist nicht sachgerecht, da solche Dachformen längst nicht in allen Kernzonen gebietstypisch sind.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften**

Art. 60a Gebietscharakter bäuerliche Dorfkerne

Einwendungs-Nr.  
**3059**

**Antrag**

Es sei auf Art. 60a BZO zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Kernzonenvorschriften der Stadt Zürich verzichten angesichts der Anzahl und Diversität der Kernzonen auf detaillierte Bauvorschriften für jede einzelne Kernzone. Stattdessen beschränken sie sich auf allgemeine, für alle Kernzonen geltende Vorschriften, welche aber verschiedentlich an den für die einzelnen Kernzonen umschriebenen Gebietscharakter anknüpfen. Dieses System ist von der Rechtsprechung bestätigt worden und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Entscheidend für das Funktionieren in der Praxis ist dabei aber, dass die Gebietscharakterumschreibung möglichst präzise wiedergibt, welche baulichen Merkmale für die einzelnen Kernzonen von besonderer Bedeutung sind. In diesem Sinne sind die Gebietscharakterumschreibungen präzisiert worden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3060**

**Antrag**

Haupteinwendung: Von der zur Mitwirkung unterbreiteten Revision der Bau- und Zonenordnung sei abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3061**

**Antrag**

Die Nutzungsdichte sei zu erhöhen, eventualiter sei sie mindestens zu halten

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3064**

**Antrag**

4. Art. 6a Abs. 1 lit. b) betreffend Erdgeschossnutzung an den Lagen der Kategorie B sei aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3065**

**Antrag**

5. In Art. 8 Abs. 2 sei die erforderliche Mindestfläche für Arealüberbauungen auf 4500m<sup>2</sup> herabzusetzen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3066**

**Antrag**

6. Auf die Änderung von Art. 10, mit welcher die Abgrabungen restriktiver geregelt werden, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3067**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung einer Zone W3b sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3068**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

#### Antrag

8. Die erhöhte Ausnützung gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b sei auch entlang der Einfallstrassen auf die Hauptverkehrsachsen bis in eine Tiefe von 30m vorzusehen. Zusätzlich soll diese Regelung an Stelle innerhalb eines 12m breiten Grundstückstreifens innerhalb eines 20m breiten Grundstückstreifens anwendbar sein.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht. An diesem bewährten Instrument wird festgehalten.

Die heutige Formulierung von Art.13 Abs. 2 lässt die nie beabsichtigte und unerwünschte Interpretation zu, dass die erhöhte Ausnützung auch gegenüber den seitlich liegenden oder sogar gegenüber rückliegenden Erschliessungsstrassen konsumiert werden darf. Um diese Fehlinterpretation auszuschliessen, wird eine Präzisierung des Wortlautes von Art.13 Abs. 2 Buchstabe b vorgenommen. Die erhöhte Ausnützung innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens gilt nur «entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen», gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie. Die Signatur im Zonenplan wurde entsprechend angepasst, damit klar ist, bezüglich welcher Strassen die erhöhte Ausnützung gilt. In dichten blockrandähnlichen Bebauungsstrukturen sowie in Kreuzungsbereichen oder prägnanten Ecksituationen werden situativ im Einzelfall auch die Seitenstrassen dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung zugewiesen.

Für die Berechnung der Mehrausnützung gilt für einen 12 m breiten Grundstückstreifen, gemessen von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, die Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Auf dem restlichen Grundstück gilt die gemäss Zonierung geltende Ausnützungsziffer. Insgesamt ergeben sich somit grosszügige Ausnützungsmöglichkeiten, welche selbstverständlich Gebäudetiefen von mehr als 12 m erlauben. Am bisherigen Mass von 12 m wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3069**

Art. 13 Abs. 2 Gebiete mit erhöhter Ausnützung

**Antrag**

Auf das in Art. 13 Abs. 2 lit. b statuierte Verbot, die Grundaussnützung des 12m Streifens auf dem Grundstück zu verschieben, sei zu verzichten und Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2 wie folgt zu fassen: Art. 13 Abs. 2 lit. b Satz 2: Eine Übertragung der Grundaussnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nur zulässig, wenn sie im 12m Streifen nicht konsumiert werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Es wird daran festgehalten, dass weder die Grund- noch die Mehraussnützung, die sich aufgrund der Berechnung innerhalb des Streifens von 12 m ergibt, auf andere Parzellenteile verschoben werden darf. Denn dies steht im Widerspruch zur Zielsetzung der verdichteten Bauweise unmittelbar entlang der Strasse.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3070**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

10. Art. 13 Abs. 3 und 35 Abs. 1 betreffend die Untergeschossnutzung in Wohn- und Kernzonen seien ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnnutzung zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf die Anpassung von Art. 35 Abs. 1 wird verzichtet.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**3071**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

11. Auf die Einschränkung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Industriezonen (Art. 19 Abs. 1) sei zu verzichten, eventualiter sei die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen in sämtlichen Industriezonen auf 150% festzulegen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen stärker zu schützen, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren. In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten. Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

Reduktion von Flächen für grössere Dienstleistungsbetriebe:

Die Feststellung, dass grössere Dienstleistungsbetriebe in Zentrumszonen ohne Wohnanteil möglich sind, ist richtig. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**3072**

**Antrag**

12. Auf Art. 19 Abs. 2, der die Anrechnung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Untergeschoss an die Ausnützungsziffer verlangt, sei zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Ziel ist die Begrenzung von reinen Dienstleistungsnutzungen in der IG-Zone.

Gerade die unteren Geschosse (EG, UG) sind attraktiv für Gewerbe-/Produktionsnutzungen; es soll deshalb auch ein Anreiz geschaffen werden, diese für solche Nutzungen frei zu halten.

Die Regelung bewirkt keinen Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**3073**

Art. 19a Nutzweise

**Antrag**

13. Art. 19a Abs. 2 betreffend unzulässige Nutzungen in der Industrie- und Gewerbezone sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen sind in der IG-Zone grundsätzlich bereits gestützt auf § 56 PBG ausgeschlossen. Um schwierigen Abgrenzungsfragen vorzubeugen, insbesondere der Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen innerhalb des Dienstleistungsanteils, soll in der BZO die Unzulässigkeit solcher Nutzungen festgeschrieben werden. Es war auch nie die Absicht des kantonalen Gesetzgebers, in der I- Zone resp. IG-Zone Spital-, Krankenhaus oder andere wohnähnliche Nutzungen wie z.B. Hotels zuzulassen. Solche Nutzungen sind lärmempfindlich und Nutzungskonflikte mit lärmintensiven Betrieben wären vorprogrammiert, welche bis zu einer Verdrängung von industriellen oder gewerblichen Betrieben führen könnten. Derartige Nutzungen gehören in eine besser lärmgeschützte Zone als in die IG-Zone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe IV gilt. Schulnutzungen werden indes nicht mehr generell ausgeschlossen, da es Schulnutzungen gibt, die auf einen Standort in der IG-Zone angewiesen sind (z.B. Gewerbe- oder Tanz- und Theaterschulen). Die empfindlichen Schulnutzungen der öffentlichen Hand sind ferner in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen untergebracht. Erwachsenenbildungsinstitute bedürfen zudem keines erhöhten Lärmschutzes gegenüber z.B. Büronutzungen. Ein genereller Ausschluss von Schulnutzungen erscheint damit unverhältnismässig.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3074**

Art. 38 Unterirdische Gebäude

**Antrag**

14. Art. 38 Abs. 2 betreffend unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Fläche sei ersatzlos zu streichen

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Ergänzung von Art. 38 Abs. 2 soll die problematische Unterbauung der Freiräume in den Kernzonen eingedämmt werden. Die Freiräume sind ein wesentliches Element der erhaltenswürdigen Ortsbilder. Werden sie unterbaut, verlieren sie häufig ihren gebietstypischen Charakter. Sie werden überformt und die charakteristische Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, geht durch den Eingriff verloren und kann in der Regel nicht wieder hergestellt werden. Werden in der Unterbauung zusätzlich noch anrechenbare Nutzungen eingerichtet, führt dies regelmässig zu weiteren sichtbaren Eingriffen z.B. für die Belichtung und Belüftung. Um den Druck auf die Freiräume zu senken, wird die Einrichtung von anrechenbaren Nutzungen in unterirdischen Gebäuden ausserhalb der überbaubaren Flächen daher untersagt.

In der Innenstadt kommt hinzu, dass an die überbaubaren Flächen vielerorts der öffentliche Raum unmittelbar anschliesst. Dieser ist bereits knapp und soll frei bleiben für die öffentliche Infrastruktur. Er könnte ohne die Zustimmung der öffentlichen Hand durch die Grundeigentümer ohnehin nicht genutzt werden, weshalb darin auch keine Einschränkung zu sehen ist. Festzuhalten ist auch, dass Art. 38 Abs. 2 nicht zu einem Ausnützungsverlust führt, da anrechenbare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen auch bisher nur insoweit realisiert werden konnten, als diese Ausnutzung nicht bereits im Untergeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche konsumiert worden ist. In der Altstadt dient die Regelung schliesslich auch dem Schutz der archäologischen Fundstätten im Untergrund.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3076**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3078**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3079**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3080**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3081**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3082**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3083**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3084**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**3085**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3087**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3089**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3091**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3092**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3093**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3094**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3095**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3096**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3097**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3098**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3100**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3102**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3104**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3105**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3106**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3107**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3108**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3109**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3110**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3111**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3113**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3115**

**Antrag**

Es sei die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3116**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei Art. 11b BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten (vgl. auch die Erwägungen im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision, Kapitel 7.2.5). Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3117**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos aufzuheben.

Eventualiter sei Art. 13 BZO-E 2013 um einen weiteren Absatz zu ergänzen, wonach bestehende anrechenbare Untergeschosse (Stichtag: Inkrafttreten der BZO-E 2013), welche die Bestimmungen in Abs. 2 verletzen, über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche, Erscheinung und Nutzweise umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Mit der Anpassung von Art. 13 Abs. 3 wird der eventualer Antrag zu einem weiteren Absatz hinfällig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Fbis. Erholungszonen**

Art. 79 Erholungszone E1 und E2

Einwendungs-Nr.  
**3118**

**Antrag**

Art. 79 Abs. 1 BZO-E 2013 sei dahingehend zu ergänzen, dass in der Erholungszone E1 und E2 auch offene Kultur- und andere Mehrzweckanlagen zulässig sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der gewünschten Anpassung der Baumöglichkeiten würden die Nutzungsmöglichkeiten für die Erholungszonen des ganzen Stadtgebiets wesentlich erweitert und die Anlagen für Veranstaltungen jediglicher Art geöffnet. Das ist nicht zu vereinbaren mit den Zielsetzungen für die Erholungszonen, wie sie u.a. auch im regionalen Richtplan festgesetzt sind. Die Wunsch- und Realisierbarkeit derartiger Nutzungen auf den Liegenschaften der Einwenderin ist im Rahmen des laufenden separaten Planungsprozesses zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Fbis. Erholungszonen**

Art. 79 Erholungszone E1 und E2

Einwendungs-Nr.  
**3119**

**Antrag**

5.2: Art. 79 Abs. 2 BZO-E 2013 sei dahingehend zu ergänzen, dass in der Erholungszone E2 ganzjährig Sport-, Kultur- und andere Mehrzweckhallen zulässig sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Heute sind in der Erholungszone nur temporäre Sport- und Freizeithallen bis max. 6 Monate zulässig. Dies aus dem Grund, dass insbesondere Tennisanlagen auch im Winter bespielt werden können. Mit der geforderten Erweiterung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten würde die E2 zu einer Bauzone für jegliche Bauten für Sport, Kultur und Freizeit. Das ist nicht zu vereinbaren mit den Zielsetzungen für die Erholungszonen, wie sie u.a. im regionalen Richtplan festgesetzt sind sowie mit den Vorgaben des PBG. Die Wunsch- und Realisierbarkeit derartiger Nutzungen auf den Liegenschaften der Einwenderin ist im Rahmen des laufenden separaten Planungsprozesses zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Fbis. Erholungszonen**

Einwendungs-Nr.  
**3120**

Art. 79 Erholungszone E1 und E2

**Antrag**

5.3: Eventualiter sei in Abs. 1 von Art. 79 BZO-E 2013 eine neue Erholungszone E1a aufzunehmen und dieser Artikel um einen neuen Absatz zu ergänzen, wonach in der Erholungszone E1a ganzjährig Sport-, Kultur- und andere Mehrzweckhallen zulässig sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Heute sind in der Erholungszone nur temporäre Sport- und Freizeithallen bis max. 6 Monate zulässig. Dies aus dem Grund, dass insbesondere Tennisanlagen auch im Winter bespielt werden können. Mit der geforderten Erweiterung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten würde die E2 zu einer Bauzone für jegliche Bauten für Sport, Kultur und Freizeit. Das ist nicht zu vereinbaren mit den Zielsetzungen für die Erholungszonen, wie sie u.a. im regionalen Richtplan festgesetzt sind sowie mit den Vorgaben des PBG. Die Wunsch- und Realisierbarkeit derartiger Nutzungen auf den Liegenschaften der Einwenderin ist im Rahmen des laufenden separaten Planungsprozesses zu prüfen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3121**

**Antrag**

Die Grundstücke Kat.-Nrn. HO4041 und HO4042 seien, soweit sie in der Erholungszone E1 liegen, der Erholungszone E2 nach Antrag Ziff. 5.2 oder der Erholungszone E1a nach Eventualantrag Ziff. 5.3 zuzuweisen, mit Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Grundstück.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden die Regelungen der Freihalte- und Erholungszone überprüft und entsprechend der Änderungen der Bauordnungsbestimmungen die bestehenden Flächen systematisch auf ihre Zuordnung hin überprüft. Zudem wurden einzelne Flächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung oder übergeordneter Planungsziele innerhalb der Erholungs- und Freihaltezone umzoniert. Nicht Gegenstand dieser Revision ist dagegen die Überprüfung der Zonierung des gesamten Stadtgebiets. Einzelumzonierungsanträge aufgrund bestimmter Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft können daher in dieser Revisionsvorlage grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Einwanderin befindet sich aber bereits in einem Planungsprozess mit der Stadt, in welchem die hier geäußerten Anliegen geprüft werden



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3122**

**Antrag**

Die Grundstücke Kat.-Nrn. HO4041 und HO4042 seien, soweit sie in der Erholungszone E1 liegen, der Erholungszone E2 nach Antrag Ziff. 5.2 oder der Erholungszone E1a nach Eventualantrag Ziff. 5.3 zuzuweisen, mit Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Grundstück.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden die Regelungen der Freihalte- und Erholungszone überprüft und entsprechend der Änderungen der Bauordnungsbestimmungen die bestehenden Flächen systematisch auf ihre Zuordnung hin überprüft. Zudem wurden einzelne Flächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung oder übergeordneter Planungsziele innerhalb der Erholungs- und Freihaltezone umzoniert. Nicht Gegenstand dieser Revision ist dagegen die Überprüfung der Zonierung des gesamten Stadtgebiets. Einzelumzonierungsanträge aufgrund bestimmter Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft können daher in dieser Revisionsvorlage grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Einwenderin befindet sich aber bereits in einem Planungsprozess mit der Stadt, in welchem die hier geäußerten Anliegen geprüft werden





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3123**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. HO4646 sei im Flächenbereich der bestehenden Bocciawiese samt Verpflegungspavillon der Erholungszone E3 nach Antrag Ziff. 5.2 oder der Erholungszone E1a nach Eventualantrag Ziff 5.3 zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Anlage liegt im Wald, daran wurde in der laufenden Revision nichts geändert. Für die Festlegung von Wald ist der Kanton zuständig und die Stadt übernimmt die Daten für die BZO, d.h. es handelt sich beim Wald nur um einen Informationsinhalt und nicht um eine Festlegung der kommunalen BZO.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3124**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. HO4356 sei im Flächenbereich der bestehenden Bergstation der Dolderbahn der Wohnzone W3, eventualiter der Wohnzone W2, zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden die Regelungen der Freihalte- und Erholungszonen überprüft und entsprechend der Änderungen der Bauordnungsbestimmungen die bestehenden Flächen systematisch auf ihre Zuordnung hin überprüft. Zudem wurden einzelne Flächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung oder übergeordneter Planungsziele innerhalb der Erholungs- und Freihaltezonen umzoniert. Nicht Gegenstand dieser Revision ist dagegen die Überprüfung der Zonierung des gesamten Stadtgebiets. Einzelumzonierungsanträge aufgrund bestimmter Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft können daher in dieser Revisionsvorlage grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Einwenderin befindet sich aber bereits in einem Planungsprozess mit der Stadt, in welchem die hier geäußerten Anliegen geprüft werden



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3125**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. HO4358 sei im Flächenbereich der bestehenden Tennisanlage samt Garderobengebäude der Erholungszone E2 nach Antrag Ziff. 5.2 oder der Erholungszone E1a nach Eventualantrag Ziff. 5.3 zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Anlage liegt im Wald, daran wurde in der laufenden Revision nichts geändert. Für die Festlegung von Wald ist der Kanton zuständig und die Stadt übernimmt die Daten für die BZO, d.h. es handelt sich beim Wald nur um einen Informationsinhalt und nicht um eine Festlegung der kommunalen BZO.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3126**

**Antrag**

Das Grundstück Kat.-Nr. HO4360 sei im Flächenbereich der bestehenden Tennisanlage samt Clubhaus der Erholungszone E2 nach Antrag Ziff. 5.2 oder der Erholungszone E1a nach Eventualantrag Ziff 5.3 zuzuweisen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden die Regelungen der Freihalte- und Erholungszone überprüft und entsprechend der Änderungen der Bauordnungsbestimmungen die bestehenden Flächen systematisch auf ihre Zuordnung hin überprüft. Zudem wurden einzelne Flächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung oder übergeordneter Planungsziele innerhalb der Erholungs- und Freihaltezone umzoniert. Nicht Gegenstand dieser Revision ist dagegen die Überprüfung der Zonierung des gesamten Stadtgebiets. Einzelumzonierungsanträge aufgrund bestimmter Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft können daher in dieser Revisionsvorlage grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die Einwanderin befindet sich aber bereits in einem Planungsprozess mit der Stadt, in welchem die hier geäußerten Anliegen geprüft werden



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3128**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3130**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3131**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3132**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3133**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3134**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3135**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3136**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3137**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3139**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3141**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3143**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3144**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3145**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3146**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3147**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3148**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3149**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**3150**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3152**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3153**

**Antrag**

Auf die vorgesehene Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) sei zu verichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3154**

**Antrag**

Die heute gemäss BZO mögliche Nutzungsdichte sei zu erhöhen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert sondern leicht erhöht. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3156**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Auf die Einführung einer Zone W3b sei zu verzichten, eventualiter seien die Grundsütcke Kat.-Nrn. SW5385 und SW5737 von der Zuteilung zur W3b auszunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschoss erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3157**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

Art. 13 Abs. 3 und 35 Abs. 1 betreffend die Untergeschossnutzungen in Wohn- und Kernzonen seien ersatzlos zu streichen, eventualiter sei die neu eingeführte Begrenzung auf die Wohnnutzung zu beschränken.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.

Auf die Anpassung von Art. 35 Abs. 1 wird verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3159**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3161**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3162**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3163**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3164**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3165**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3166**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3167**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3168**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3170**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3171**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei der neue Art. 13 Abs. 3 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) betreffend die Neuregelung des Untergeschosses ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Einwendungs-Nr.  
**3173**

Art. 18a Nutzweise (Erdgeschoss neu)

**Antrag**

Es sei der neue Art. 18a Abs. 2 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) betreffend die Erdgeschossnutzung in Zentrumszonen ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Am Art. 18a Abs. 2 wird festgehalten.

Zentrumszonen unterscheiden sich von Wohnzonen dadurch, dass in Zentrumszonen eine grössere bauliche Dichte sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung möglich ist und angestrebt wird. Sie sind gemäss § 51 Abs. 1 PBG bestimmt für die dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend wird auch der vorgeschriebene Wohnanteil regelmässig tief angesetzt. Mit dem Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss strassenseitig in der ersten Raumtiefe soll die vertikale Verteilung der Nutzungen gesteuert werden. In Zentrumszonen mit einer hohen baulichen Dichte, einer starken Nutzungsmischung und somit auch einer hohen Personen- und Passantendichte, hat der öffentliche Raum eine besondere Bedeutung. Der Bezug der Erdgeschossebene zu den angrenzenden Strassen- und Platzräumen ist wichtig. Eine Wohnnutzung an diesen Lagen führt zwangsläufig zu abgrenzenden Massnahmen gegenüber dem öffentlichen Raum. Ein offener und transparenter Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem (Strassen-)Raum ist mit einer Wohnnutzung kaum möglich. Strassenseitige Wohnnutzung in den Erdgeschossen in Zentrumszonen steht im Widerspruch zu den genannten und auch im Erläuterungsbericht (Kap. 7.4) beschriebenen planerischen Zielsetzungen.

Anzumerken ist weiter, dass die Regelung zu keinem Ausnützungsverlust führt. Somit besteht auch kein Widerspruch zum Ziel der inneren Verdichtung. Unter Berücksichtigung des Planungsziels gemischt genutzter Gebiete, ist eine geringfügige Einschränkung der Wohnnutzung angemessen und verhältnismässig.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3174**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Einführung der neuen Wohnzone W3b gemäss Art. 13 Abs. 1 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3175**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

Es sei Art. 6a revBZO betreffend die Erdgeschossnutzung dahingehend zu ändern, dass die Erdgeschossnutzung entsprechend der wirtschaftlichen Nachfrage genutzt werden kann.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3176**

**Antrag**

Es sei die Revision der BZO generell dahingehend zu überarbeiten, dass eine Verdichtung nach Innen möglich wird und so ein Wohnungsbestand erreicht werden kann, der die Nachfrage wird bewältigen können. Es sei insbesondere vorzusehen, in der Wohnzone W3 ein zusätzliches Geschoss zu gestatten und diese Zone zur Wohnzone W4 umzuwandeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll aber in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3177**

**Antrag**

Es sei auf eine Revision der Bestimmungen betreffend die Quartiererhaltungs- und Zentrumszone zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3178**

**Antrag**

Es sei auf eine Voranwendung der Bestimmungen der revidierten BZO vollumfänglich zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3180**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3182**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3183**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3184**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3185**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3186**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3187**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3188**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3189**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3191**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3193**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3195**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3196**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3197**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3198**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3199**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3200**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3201**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3202**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3204**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3206**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3208**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3209**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3210**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3211**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3212**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3213**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3214**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**3215**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3217**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3219**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3221**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3222**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3223**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3224**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3225**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3226**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3227**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3228**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3230**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3231**

**Antrag**

Das Areal Wehntalerstrasse / Glaubtenstrasse ist auf der südlichen Strassenseite in der bisherigen Bauzone W2 zu belassen. Im Hinblick auf die geplante Tramlinie wird vermutliche die Wehntalerstrasse auf diesem Abschnitt verbreitert.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Neu sollen auch im Norden von Zürich einzelne städtische Achsen wie z.B. die Wehntalerstrasse den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugeteilt werden. Es handelt sich um teilweise stark verkehrs- und lärmbelastete Achsen. Diese sollen städtebaulich gestärkt werden und zukünftig eine städtischer geprägte Erscheinung erhalten. Mit der Zuweisung der Grundstücke entlang der Wehntalerstrasse in ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung entsteht grundsätzlich kein Konflikt mit der geplanten Tramlinie. Die notwendige Fläche für den Ausbau wird mittels Baulinien gesichert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3232**

**Antrag**

Die Zufahrt zu Läden und Gewerbe kann nicht über die Wehntalerstrasse erfolgen. Die festgelegte Quartierserschliessungsstrasse Obsthalden ist für die Bewirtschaftung von Gewerbe- und Ladenflächen ungenügend.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Erschliessung ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung im Allgemeinen und der vorliegenden BZO-Teilrevision im Speziellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3233**

**Antrag**

Die steile, schattige Hanglage im Gebiet Obsthalden (Obsthaldenstrasse, Affoltern) verlangt bei der Planung grösste Sensibilität.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden im Gebiet Obsthalden keine Änderungen im Zonenplan vorgenommen. Der Antrag bezieht sich nicht konkret auf die Änderungen der BZO-Teilrevision.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3234**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3235**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3236**

**Antrag**

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeiteten BZO-Teilrevision werden die Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der BZO 99 nicht reduziert. Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist also aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

An der Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In diesen verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3237**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3238**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

**Antrag**

- a) Es sei die Verpflichtung zur Einrichtung von publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen gem. Art. 6a der revidierten BZO auf Gebiete entlang von Hauptverkehrsachsen zu beschränken.  
b) Für die übrigen Gebiete der Kategorie A seien alternativ zu publikumsorientierten Nutzungen in Erdgeschossen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Zu Antrag a:

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an Lagen der Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Die Zuschreibung konkreter Nutzungsvorgaben wird nicht grossflächig angewandt, sondern an wenigen ausgewählten, räumlich begrenzten Orten, wo die Voraussetzungen gegeben sind. In Einzelfällen werden konkrete Nutzungsvorgaben auch für Lagen bestimmt, die aufgrund laufender und anstehender Entwicklungen zukünftig eine wichtige Zentrumsfunktion übernehmen werden. Hauptkriterium für die Festlegung konkreter Nutzungsvorgaben sind bestehende publikumsorientierte Nutzungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit hohen Ein- und Aussteigezahlen sowie eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen und Einwohnern.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen gemäss den Ergänzungsplänen ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme, um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.

Zu Antrag b:

Die Formulierung wird seitens des Einwenders missverstanden. Die Formulierung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass in Zonen ausserhalb der Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle übrigen gewerblichen Nutzungen zulässig sind.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**3240**

Art. 19a Nutzweise

#### Antrag

- a) Es sei auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.
- b) Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehaltlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).

Neue Industriezonen unter Brücken:

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbezone ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3241**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

- a) Es sei die Mindestfläche für Arealüberbauungen gem. Art. 8 Abs. 2 der teilrevidierten BZO auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.
- b) Es seien die zulässige Geschosszahl für Arealüberbauungen gem. Art. 8 Abs. 3 teilrevidierte BZO in sämtlichen Gebieten bei sieben zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3242**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3243**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3244**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31, 33, 35, 36, 38 und 39 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 172, 379, 425, 656, 1247, 1391, 1393, 1395 und 1397).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3245**

**Antrag**

Es ist auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3246**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits eine bessere Wohnqualität im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3247**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es ist die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3248**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 ist ersatzlos aufzuheben oder auf die Hauptverkehrsachsen zu beschränken.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Einwendungs-Nr.  
**3249**

Art. 19 Grundmasse

#### Antrag

Es ist auf die Beschränkung für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehältlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3250**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es ist auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3252**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3254**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3255**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3256**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3257**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3258**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3259**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3260**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3261**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3263**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3264**

**Antrag**

Die Teilrevision führt zu weniger günstigem Wohnraum.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Vorlage zur BZO-Teilrevision überarbeitet. Insgesamt führt die überarbeitete BZO-Teilrevision nicht zu Ausnutzungsverlusten. Insbesondere wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet, welche nun zu keinen Ausnutzungsverlusten mehr führt. An der Einführung der neuen Wohnzone W3b (bzw. neu W4b gemäss BZO-Teilrevision) wird festgehalten. In diesen verdichtungssensiblen Gebieten soll damit eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Auf eine Überbauungsziffer wird aber verzichtet und die Ausnutzungsmöglichkeiten sind gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage dank der UG-Neuregelung wieder etwas höher.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3265**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Verzicht auf neue Regelung bezüglich des "Zürcher Untergeschosses".

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3266**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Verzicht auf neue Wohnzone W3b.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3267**

**Antrag**

Eine etwas grosszügigere Praxis der Bewilligungsbehörden im Zusammenhang mit Wettbewerbsverfahren für Arealüberbauungen, bzw. Überbauungen die einen Gestaltungsplan erfordern, wäre wünschenswert.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag betreffend den Änderungen zur BZO-Teilrevision



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3269**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3271**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3272**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3273**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3274**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3275**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3276**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3277**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3278**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3280**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3282**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3284**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3285**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3286**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3287**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3288**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3289**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3290**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3291**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3293**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3295**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3297**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3298**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3299**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3300**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3301**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3302**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3303**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3304**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3306**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3308**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3310**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3311**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3312**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3313**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3314**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3315**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3316**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3317**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3319**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3320**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3321**

**Antrag**

Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3322**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3323**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11 b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3324**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei als Ersatz für das sog. "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3326**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3328**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3329**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3330**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3331**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wählende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung****Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen****Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**Einwendungs-Nr.  
**3332**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort** nicht berücksichtigt teilweise berücksichtigt gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3333**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3334**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3335**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3337**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3338**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es wird beantragt, die Geschossigkeit in den allgemeinen Bestimmungen zur Bau- und Zonenordnung derart zu ergänzen, dass das bewährte Zürcher Untergeschoss in sämtlichen Lagen und Grundstücken wieder möglich ist.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3339**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Eventualiter:

Ich ersuche Sie, für die Grundstücke den bisherigen Status quo bezüglich "Zürcher Untergeschoss" weiterhin explizit zuzulassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3340**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei Art. 13 Abs. 3 BZO-E 2013 ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3341**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei auf die Schaffung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3344**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3345**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3346**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der QI, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, sowie für Hauptgebäude in der QII, welche die max. Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung bzw. max. Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung bzw. max. Bautiefe zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wählenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. max. Baubegrenzung bzw. Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3348**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3350**

Art. 8 Arealüberbauung

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3351**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3352**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3353**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3354**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

#### Antrag

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3355**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3356**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3357**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3359**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3361**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3363**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3364**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**

**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.

**3365**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3366**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3367**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3368**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3369**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3370**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3372**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3374**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3376**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3377**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3378**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3379**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3380**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3381**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3382**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**3383**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3385**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3387**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3389**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3390**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3391**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3392**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3393**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung C. Wohnzonen

Einwendungs-Nr.  
**3394**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

#### Antrag

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3395**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3396**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3398**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3400**

**Antrag**

Art. 6a BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Ziele der Regelung sind eine belebte und durchmischte Stadt sowie die Sicherung einer guten stadtweiten Quartiersversorgung. Hierfür sind insbesondere die Quartierzentren von grosser Bedeutung. Der Kategorie A mit konkreten Nutzungsvorgaben werden nur solche Lagen zugewiesen, die hochzentral sind (ÖV-Knoten, hohe Passantenfrequenz). Die überwiegende Mehrheit dieser Lagen weist bereits heute publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen auf. Zudem ist die Regelung ausserhalb der Innenstadt (d. h. Kern-, Zentrums- und Quartiererhaltungszonen) abgeschwächt, da in den Wohnquartieren (d. h. in Wohnzonen) neben publikumsorientierten Nutzungen auch alle anderen gewerblichen Nutzungen möglich sind. Mit der Regelung Kategorie A sollen die bestehenden publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Quartierzentren erhalten sowie die Entstehung von neuen ermöglicht werden.

Die Nutzungsvorschrift für Erdgeschosse an den bezeichneten Lagen der Kategorie A ist eine geeignete und verhältnismässige Massnahme um die erwähnten Ziele zu erreichen und sicherzustellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3402**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 8 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnützung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3403**

**Antrag**

Die Mindestfläche gemäss Art. 8 BZO-E 2013 sei auf 4500m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 wird festgehalten. Die Arealüberbauung erlaubt eine höhere Ausnützung, wenn die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind (§§ 69 und 71 Abs. 1 PBG). Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnützung und Mehrgeschossigkeit (max. sieben Vollgeschoss) erfordert eine gewisse Arealgrösse, um diese erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Die Erfahrungen mit der Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> sind positiv und es besteht aus planerischer Sicht kein Handlungsbedarf diese anzupassen. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse für Arealüberbauungen würde ausserdem zu mehr Heterogenität in den Quartieren aufgrund vermehrter Massstabssprünge in Dichte und Höhe der Bauten führen. Wenn zwei oder mehr Grundeigentümerinnen/ Grundeigentümer sich zu einer gemeinsamen Planung zusammenschliessen und sie dadurch die Mindestfläche von 6'000 m<sup>2</sup> erreichen, steht einer Arealüberbauung nichts im Wege.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 10 Abgrabungen

Einwendungs-Nr.  
**3404**

**Antrag**

Die Teilrevision von Art. 10 Abs. 2 BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die bisherige Regelung gemäss BZO 99 erlaubte Abgrabungen in grossem Umfang. Diese sehr weitgehende Regelung führte zu unverhältnismässigen Terrainveränderungen und unbefriedigend in die Topografie eingepasste Gebäude. Deshalb wurde Art. 10 Abs. 2 so angepasst, dass nur noch "geringfügige" Abgrabungen zulässig sind mit dem Ziel, dass Bauten möglichst harmonisch in die natürliche Topografie und in die bauliche Umgebung eingepasst werden. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde Art. 10 Abs. 2 nun ergänzt bzw. etwas offener formuliert. Neu können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufes weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Aufgrund der überarbeiteten Untergeschoss-Regelung (Art. 13 Abs. 3) wird sich der Druck nach Abgrabungen gegenüber bisher voraussichtlich reduzieren. In den Wohnzonen W2 (teilweise) bis W5 wird nämlich das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt. Es wird also nicht mehr wie bisher nötig sein, zwecks Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses weitgehende Terrainveränderungen vorzunehmen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3405**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Art. 11b BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3406**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Die in Art. 13 Abs. 1 BZO-E 2013 neu eingeführte Wohnzone W3b sei ersatzlos aufzuheben. Eventualiter sei die durch die Einführung der W3b in Verbindung mit der Einschränkung des Zürcher Untergeschosses entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3407**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

- a) Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.
- b) Eventualiter sei als Ersatz für das "Zürcher Untergeschoss" eine Aufzoning sämtlicher Wohnzonen um ein Geschoss vorzunehmen.
- c) Eventualiter sei die durch die Einschränkung des Zürcher Untergeschosses in Verbindung mit der Einführung der W3b entstehende materielle Enteignung zu entschädigen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3408**

**Antrag**

Art. 24c(bis) BZO-E 2013 sei ersatzlos aufzuheben.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Quartiere in der Quartiererhaltungszone soll der Grundcharakter mit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Unterteilung der Gebäude in ein stark betontes Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen Traufbereich ist dabei für die zu erhaltende Siedlungsstruktur von zentraler Bedeutung. Insbesondere das ausgeprägte Sockelgeschoss, welches oftmals über öffentlich zugängliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen (Läden, Restaurants) verfügt, bildet einen charakteristischen Teil der Gebäudestruktur. Mit der Ergänzung der Bauordnung wird die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen, damit das Erdgeschoss weiterhin als ausgeprägtes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt und der Zentrumsfunktion gerecht wird. Der Anspruch auf die Realisierung eines anrechenbaren Untergeschosses wird mit der neuen Vorschrift nicht aufgehoben (das Ausmass der Ausnützung ist nicht Gegenstand der Regelung). Der neue Artikel 24cbis präzisiert die erforderlichen Qualitäten, die im Gebietscharakter (Art. 24f und 24k) umschrieben sind, bzw. definiert die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem Strassenraum. Gegenüber dem Hofbereich werden keine Einschränkungen definiert, da insbesondere an Hanglagen zweckmässige Lösungen entstehen können, indem das anrechenbare Untergeschoss dort in Erscheinung treten und entsprechende Nutzungen aufnehmen kann.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Art. 24g Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3409**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24g Abs. 5 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Randgebäude in der Quartiererhaltungszone I, welche die hofseitige Baubegrenzung überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die hofseitige Baubegrenzung überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenen baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Vorschriften der Bauordnung inkl. maximale Baubegrenzung einzuhalten.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Art. 24I Hauptgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3411**

**Antrag**

Die Besitzstandsgarantie von Art. 24I Abs. 4 lit. c BZO 1999 sei auch in der BZO-E 2013 weiterhin zu regeln.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bestandesgarantie für Hauptgebäude in der Quartiererhaltungszone II, welche die maximale Bautiefe überschreiten, wird im Grundsatz beibehalten. Die Vorschrift wird dahingehend spezifiziert, dass allfällige Ersatzneubauten neben der Einhaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche auch die bisherige Geschossigkeit und den bisherigen Gebäudekubus einzuhalten haben. Ersatzneubauten, welche auf der bisherigen, die maximale Bautiefe überschreitenden Gebäudegrundfläche erstellt werden, müssen sich somit am bestehenden Gebäudekubus orientieren. Die Vergangenheit zeigte, dass die Ausschöpfung der vollen Grundmasse gemäss Bauordnung bei gleichzeitiger Nichtbeachtung der hofseitigen Baubegrenzung zu städtebaulich unerwünschten Resultaten führt, die mit der zu wahrenden baulichen Gliederung bzw. dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind. Sollen die volle Grundmasse ausgeschöpft werden, sind die Bestimmungen gemäss Bauordnung inkl. maximale Bautiefe einzuhalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3412**

**Antrag**

Das Areal Wehntalerstrasse / Glaubtenstrasse ist auf der südlichen Strassenseite in der bisherigen Bauzone zu belassen. Im Hinblick auf die geplante Tramlinie wird vermutlich die Wehntalerstrasse auf diesem Abschnitt verbreitert.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Vorschrift für die Gebiete mit erhöhter Ausnützung (Art. 13 Abs. 2) wird entlang prägender städtischer Achsen eine dichtere Bebauung ermöglicht und eine geschlossene Bauweise gefördert. Dies wird einerseits durch eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnützung in der ersten Bautiefe und andererseits durch geringere seitliche Grenzabstände ermöglicht.

Neu sollen auch im Norden von Zürich einzelne städtische Achsen wie z.B. die Wehntalerstrasse den Gebieten mit erhöhter Ausnützung zugeteilt werden. Es handelt sich um teilweise stark verkehrs- und lärmbelastete Achsen. Diese sollen städtebaulich gestärkt werden und zukünftig eine städtischer geprägte Erscheinung erhalten. Mit der Zuweisung der Grundstücke entlang der Wehntalerstrasse in ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung entsteht kein Konflikt mit der geplanten Tramlinie. Die notwendige Fläche für den Ausbau wird mittels Baulinien gesichert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3413**

**Antrag**

Die Zufahrt zu Läden und Gewerbe kann nicht über die Wehntalerstrasse erfolgen. Die Obsthaldenstrasse, wie sie im abgeschlossenen Quartierplan erscheint, ist ebenfalls als Erschliessungsstrasse für Läden und Gewerbe ungeeignet.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Erschliessung ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung im Allgemeinen und der vorliegenden BZO-Teilrevision im Speziellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3414**

**Antrag**

Die steile, schattige Hanglage im Gebiet Obsthalden (Obsthaldenstrasse, Neuaffoltern) verlangt bei der Planung grösste Sensibilität.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurden im Gebiet Obsthalden keine Änderungen im Zonenplan vorgenommen. Der Antrag bezieht sich nicht konkret auf die Änderungen der BZO-Teilrevision.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3415**

**Antrag**

Das Schulareal Käferholz sollte zum Gebiet Obsthalden hin eine Grundstückreserve erhalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Eine zonenrechtliche Anpassung kann erst erfolgen, wenn der Bedarf konkret nachgewiesen und in der Richtplanung verankert ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**3416**

**Antrag**

Der neue Artikel 11b soll aus der BZO entfernt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bewilligung zur Fällung eines Baumes, der sich gemäss Ergänzungsplan im Baumschutzgebiet befindet, kann erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baums nicht überwiegt. Art. 11a Abs. 5 zählt beispielhaft (und nicht abschliessend) mögliche Fälle auf, in denen ein Interesse am Erhalt des Baumes fehlt oder gegenläufige Interessen dem Erhalt des Baumes entgegenstehen. Die neue Vorschrift ermöglicht eine Interessensabwägung im Einzelfall. So wird insbesondere auch die übermässige Einschränkung der ordentlichen Grundstücksnutzung als Grund für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung von Bäumen bezeichnet. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzung vermieden werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3417**

**Antrag**

Baugesuche die vor der gesetzlich bewilligten Änderung der BZO eingereicht werden, sind nach dem geltenden Recht zu prüfen und zu bewilligen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3418**

**Antrag**

Bei einer energetischen Erneuerung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit mindestens vier Wohnungen auf den Minergie-P Standard oder Minergie-A Standard kann die Anzahl der Vollgeschosse ungeachtet der Bauzone (Ausnahme Kernzonen, geschützte Objekte) um eins erhöht werden. Dieses zusätzliche Geschoss zählt nicht zur Ausnützung und die Gebäudehöhe erhöht sich um 3.00 m.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit der Arealüberbauung kann bereits heute bei Erfüllung bestimmter energetischer Anforderungen ein Ausnützungsbonus in Anspruch genommen werden. Eine Regelung einzuführen, welche bei allen Bauten nach Regelbauweise das Erfüllen von bestimmten energetischen Anforderungen mit einem Ausnützungsbonus verknüpft, wird grundsätzlich kritisch beurteilt. Die planerische Steuerung der Stadtentwicklung wird dadurch erschwert, weil die Dichtevorgaben, welche sich an der jeweiligen baulichen und landschaftlichen Situation orientieren, untergraben werden. Ausserdem fehlt für eine solche Regelung die gesetzliche Grundlage.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3419**

**Antrag**

Es sei auf die Voranwendung der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3420**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es seien bereits im laufenden Verfahren auf die Bestimmung betreffend Nutzung des Untergeschosses (Art. 13 Abs. 3 BZO) zu verzichten und die Vorlage entsprechend neu zu publizieren.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits eine bessere Wohnqualität im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3421**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei die Nutzungsdichte mindestens zu halten resp. stellenweise massvoll zu erhöhen. Insbesondere sei auf die Einführung der Wohnzone W3b zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnutzungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnutzungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.

Im Rahmen der BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Um- und Aufzonungen sollen in Zukunft nur dort erfolgen, wo sich die bestehende Struktur für eine Verdichtung eignet, die Qualität der entstehenden Bauten, aber auch die des Quartiers sowie eine ausreichende Infrastrukturversorgung sichergestellt werden können. Die Um- und Aufzonungen können in separaten areal- oder gebietsspezifischen Anpassungen des Zonenplans oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3422**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei die neue Bestimmung von Art. 13 Abs. 3 der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Streichung der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### Änderungen der Bauordnung D. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**3426**

#### Antrag

Es sei auf die Beschränkungen für Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone IG zu verzichten.

#### Antwort

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.

#### Mischung von Nutzungen:

Es gibt funktionierende Beispiele dafür, dass gewerblich-industrielle Nutzungen auch vertikal und gemischt mit anderen (gewerblichen) Nutzungen organisiert werden können. (NOERD in Oerlikon, Projekt Tatort in Affoltern, Gewerbehöfe in der Stadt München).

Das Spektrum von gewerblich-industriellen Nutzungen ist breit. Nicht alle Nutzungen haben dieselben Bedürfnisse hinsichtlich Raumbedarf, Maschinenanlagen, Lagerfläche, Erschliessung, Zugänglichkeit, Büro- und Verwaltungsanteil, etc.

Die Erdgeschossenebene kann vollumfänglich für jene gewerblich-industriellen Betriebe genutzt werden, welche auf diese Ebene angewiesen sind.

Alle Gewerbe- und Industrienutzungen haben zudem einen Bedarf an mehr oder weniger grossen betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen. Diese sind bis zu 45% der Betriebsfläche möglich und können vertikal organisiert werden.

Zudem ist es selbstverständlich weiterhin möglich, unterschiedliche Nutzungen auf einer Parzelle in



## **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden zu organisieren. (Gewerbebau/Halle, Bürogebäude)

Verhältnis Industrie/Gewerbe und Dienstleistung; zu viel Ausnützung für Gewerbe:

In den IG-Zonen wird kein Mindest-Gewerbeanteil vorgeschrieben und auch kein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen, sondern es wird nur die Ausnützungsziffer für Handel- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt.

In allen IG-Zonen besteht somit hinsichtlich der Nutzung die Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer zwischen Handel und Dienstleistung oder gewerblich-industriellen Nutzungen. Während die Ausnützungsziffer für Handel und Dienstleistung begrenzt wird, gibt es für gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung weder einen Mindest- noch einen Maximalwert.

Landwertminderung, Investitionsstop:

Es ist nicht Aufgabe einer BZO, möglichst hohe Liegenschaftsrenditen zu garantieren, sondern Raum für einen vielfältigen und funktionierenden Lebens- und Wirtschaftsraum resp. für alle gemäss der Richtplanung vorgesehenen Nutzungsarten zu schaffen.

Es gibt durchaus Beispiele, die zeigen, dass auch in der Stadt Zürich gewerblich-industrielle Nutzungen in einem Neubau möglich und rentabel sind.

Zudem besteht in allen IG-Zonen auch weiterhin die Möglichkeit, in einem angemessenen Umfang (rentable) Dienstleistungs- und Büronutzungen zu realisieren.

Die mögliche Gesamtausnützung der IG-Zonen II und III wird im Vergleich zu den IHD-Zonen gemäss BZO99 erhöht, indem auf die Festlegung einer limitierenden Ausnützungsziffer verzichtet wird und nur noch die Baumassenziffer einzuhalten ist.

Trotz der Anpassung der Nutzungsfestlegung verbleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit.

Angebot von Flächen für Dienstleistungsbetriebe:

Dienstleistungsbetriebe sind auch in anderen Zonen möglich, grössere Betriebe insbesondere auch in Zentrumszonen ohne Wohnanteil. Reine Dienstleistungsbetriebe sind aber auch weiterhin in den IG-Zonen im Rahmen der maximalen Ausnützung für diese Nutzungen möglich. Besteht z.B. bei einem Neubau Bedarf an Mehrausnützung für Handels- oder Dienstleistungsnutzung, so besteht zudem die Möglichkeit, die Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehältlich der generellen Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben IG-Zone auch auf andere Grundstücke zu übertragen. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf ein sich abzeichnendes Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich hingewiesen. Auch dieser Trend unterstreicht die Richtigkeit und Angemessenheit der neuen Regelungen betreffend der IG-Zonen zur Erreichung des Planungsziels (Stärkung gewerblich-industrieller Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Art. 19 Grundmasse

Einwendungs-Nr.  
**3427**

**Antrag**

Zusätzlich sei eine besondere Industriezone für starkstörende Gewerbebetriebe unter Brücken von immissionsträchtigen Infrastrukturanlagen vorzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird. Es werden keine neuen Industrie- und Gewerbebezonen ausgewiesen. Mit der neuen Regelung der IG-Zonen (abgestufte Begrenzung der Dienstleistungs- und Handelsnutzungen) wird gewährleistet, dass in Zukunft ausreichend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Vorschlags, Industriezonen unter Brücken auszuweisen, stellen sich schwierige Fragen insbesondere zur Erschliessung solcher Areale sowie zu den Unterhalts- und Sicherheitsanforderungen im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3428**

Art. 11b Baumschutz

**Antrag**

Es sei auf die Festsetzung eines Baumschutzes zu verzichten und entsprechend Art. 11b der teilrevidierten BZO ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Baumbestand in der Stadt Zürich trägt wesentlich zu einer vielfältigen Siedlungs- und Freiraumstruktur und damit zur Lebendigkeit der Stadt bei. Der Erhalt des Baumbestandes ist aber nicht nur wichtig für das Stadtbild, sondern ist auch aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht von Bedeutung. Durch den starken Bau- und Entwicklungsdruck in der Stadt Zürich und die baurechtliche Möglichkeit, die Bauzonen vollständig zu unterbauen, gerät der Baumbestand zunehmend unter Druck.

Zürich kennt als eine von wenigen Schweizer Städten noch keinen Baumschutz. Mit der Einführung von Baumschutzgebieten im Rahmen der BZO-Teilrevision wird nun das Ziel verfolgt, die wichtigsten charakteristischen Baumstrukturen der Stadt in klar definierten Gebieten zu sichern. In den Baumschutzgebieten wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Baumes besteht. Eine Bewilligung wird insbesondere erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig eingeschränkt würde. Damit können unangemessene Einschränkungen der Grundstücksnutzungen vermieden werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen übrigens, dass auch bei Einführung einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen kaum prophylaktische Fällungen erfolgen.

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass herausragende Bäume gestützt auf § 203 lit. f PBG unter Schutz gestellt werden können. Diese Massnahme des Natur- und Heimatschutzes soll sich aber auf solche Bäume oder Baumbestände beschränken, die so wertvoll sind, dass sie Denkmalcharakter haben. Zwar kann die Baubehörde jeweils im Rahmen von Baubewilligungsverfahren prüfen, ob gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG zum Schutze des Siedlungsbildes bestehende Bäume mittels Auflage erhalten werden sollen und ob allenfalls die Pflanzung von neuen Bäumen oder Sträuchern verlangt werden soll. Eine solche Prüfung und Anordnung von Massnahmen beschränkt sich jedoch auf Fälle, in denen ein Baugesuch vorliegt. Im Weiteren können die in der Einwendung erwähnten Strassenbäume im Hinblick auf das zu wahrende Siedlungsbild nicht dieselbe Funktion übernehmen wie die Bäume im Wohnumfeld. Ausserdem geraten auch die Strassenbäume zunehmend unter Druck, weil der Platz im Strassenraum begrenzt ist und die Standortbedingungen (z.B. Hitze, Streusalz) schlechter werden.

An der Einführung von Baumschutzgebieten wird aus erwähnten Gründen festgehalten. Es ist notwendig und zweckmässig, auf Stufe Nutzungsplanung selektiv Gebiete zu bezeichnen, in denen in jedem Fall (auch wenn kein Bauvorhaben ansteht) die Fällung eines Baumes geprüft und bei Bedarf



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3429**

**Antrag**

Es seien die Bestimmungen über die Quartiererhaltungszonen unverändert zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Zonentyp der Quartiererhaltungszonen hat sich bewährt. Dennoch hat die Bau- und Planungstätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass mit den bestehenden Vorschriften das Ziel in der Quartiererhaltungszone - Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien - nicht immer zufriedenstellend erreicht werden kann. Aus diesem Grund werden Präzisierungen der Vorschriften vorgenommen sowie neue Ergänzungspläne zugunsten des Erhalts der historischen Struktur der in den Quartiererhaltungszonen typischen offenen Bauweise eingeführt.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3430**

**Antrag**

Es sei die Revision der Kernzonenvorschriften gänzlich zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das System der BZO99 für die Kernzonen hat sich grundsätzlich bewährt. Hieran wird festgehalten. Anpassungen werden punktuell vorgenommen, wo die Praxis Anpassungsbedarf aufgezeigt hat. Somit besteht weiterhin für jede Kernzone ein eigener Kernzonenplan, welcher in den Vorschriften mit einem Charakterbeschrieb ergänzt ist. An diesen Gebietscharakter knüpfen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen sodann verschiedentlich an, was es zulässt, nicht für jede einzelne Kernzone gesonderte Bestimmungen zu erlassen. Angesichts der Anzahl und Diversität der in der Stadt Zürich vorhandenen schützenswerten Ortsbilder nehmen die Kernzonenbestimmungen naturgemäss dennoch einen erheblichen Raum in der Bau- und Zonenordnung ein.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Einwendungen zu den Art. 28, 30, 31 und 35 verwiesen (vgl. Einwendungen Nr. 157, 656, 1247, 1391, 1393).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.

**3431**

**Antrag**

Ausbau eines zweiten anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen liegen deutlich über den minimal vorgeschriebenen Dichten gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Darüber hinaus sind gemäss BZO 99 je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig, welche nicht der Ausnutzungsziffer angerechnet werden müssen. In den Wohnzonen verfügt die Mehrheit der Gebäude nur über ein Dachgeschoss. Zwei Dachgeschosse wären in den heutigen Wohngebieten untypisch und werden auch bezüglich architektonischer Erscheinung sowie Nutzbarkeit grundsätzlich als negativ beurteilt.

Eine massvolle zusätzliche Verdichtung in der Stadt Zürich ist aufgrund der vorhandenen Reserven möglich. Mit der BZO-Teilrevision besteht eine Bauzonenreserve von rund 17 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche. Davon wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich rund ein Drittel bzw. 5.7 Mio. m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3 und 8).

Neben der Ausschöpfung der vorhandenen Reserven der BZO sind rechtzeitig zusätzliche Verdichtungspotenziale zu schaffen. Diese werden grob im gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplan aufgezeigt und mit nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt. Die Erhöhung der baulichen Dichten (z.B. Aufzonung um ein zusätzliches Vollgeschoss) soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Voraussetzung für die Verdichtung und Siedlungsentwicklung im Inneren ist die Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3432**

**Antrag**

Corrodistrasse Westseite soll in die viergeschossige Wohnzone W4 versetzt werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Das von der Einwendung betroffene Grundstück (Wohnzone W3 gemäss BZO 99) wird entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W4 bezeichnet. Es sind somit vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3433**

**Antrag**

Mit Arealüberbauung in der Wohnzone W3 sollen nur noch max. zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich sein.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Grundsätzlich hat sich das Instrument der Arealüberbauung bewährt und seine Bedeutung wird angesichts der ange-strebten inneren Verdichtung weiter zunehmen. Es besteht kein Handlungsbedarf, grundsätzliche Änderungen der diesbezüglichen Vorschriften vorzunehmen. Die Arealüberbauung ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine städtebaulich überzeugende Anordnung der dichten Gebäudestrukturen und für die Schaffung von zusammenhängenden und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen. Dank der Mindestgrösse des Areals von 6000 m<sup>2</sup> ist ausserdem eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten möglich welche erlaubt, angemessen auf die unmittelbare Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, indem beispielsweise die höchsten bis zu siebengeschossigen Gebäude in der Mitte des Areals stehen und sich die Gebäude am Rand des Areals an der Umgebung orientieren.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden bestimmte, v.a. aufgrund der Topografie verdichtungssensible Gebiete dem neuen Zonentyp W4b zugewiesen. Damit soll eine bauliche Entwicklung sichergestellt werden, die zwar eine massvolle Verdichtung erlaubt, sich aber stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und an den typischen Quartiermerkmalen orientiert. In der Wohnzone W4b sind nur maximal fünf anstatt sieben Vollgeschoss zulässig. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten sind somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3434**

**Antrag**

Zschokkestrasse ab Rosengartenstrasse bis Einmündung Corrodistrasse soll der Wohnzone mit 5 Vollgeschossen anstatt 4 Vollgeschosse zugewiesen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden keine generellen wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde aber die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude.

Die von der Einwendung betroffenen Grundstücke (Wohnzone W4 gemäss BZO 99) werden entsprechend dieser Neuregelung mit Wohnzone W5 bezeichnet. Es sind somit fünf Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss, aber kein anrechenbares Untergeschoss mehr zulässig.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3435**

**Antrag**

Anregungen und Fragen bezüglich Dichte, kooperative Planung, Mehrwertabgabe, Nutzung Untergeschoss und Dienstleistungsnutzungen in Industriezonen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund der Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die BZO-Vorlage in verschiedenen Punkten überarbeitet und der Gestaltungsspielraum der Bauträger erhöht. Insgesamt führt die überarbeitete BZO-Teilrevision nicht zu Ausnützungsverlusten.

In bestimmten Wohnzonen wird das bisherige anrechenbare Untergeschoss neu durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt, was den Projektierungsspielraum erhöht und gleichzeitig eine gute Einordnung und Nutzweise des "Erdgeschosses" fördert. Diese Änderung erfolgt ohne Ausnützungsverlust.

Art. 4b betreffend kooperativer Planung und Kostenmiete im Wohnungsbau wurde aufgehoben. Der Gegenstand der Vorschrift wird im Rahmen der Richtplanung behandelt. Gleichzeitig mit der BZO-Teilrevision wird der regionale Richtplan überarbeitet. Dieser beinhaltet qualitative und quantitative Verdichtungsstrategien, welche in nachfolgenden Planungsinstrumenten konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Die Erhöhung der baulichen Dichten soll in separaten areal- und gebietsspezifischen BZO-Teilrevisionen oder mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Dieses Vorgehen erfordert sorgfältig und partnerschaftlich durchgeführte Planungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und der Quartierbevölkerung.

An den Industrie- und Gewerbezone (IG I, II, III) mit Beschränkung der Ausnützungsziffer für Dienstleistungsnutzungen wird festgehalten. In der Stadt Zürich sollen auch in Zukunft Flächen für die Industrie und das produzierende Gewerbe bereitgestellt werden.

Gemäss dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes muss das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile vorsehen, wobei mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden müssen. Dem kantonalen Gesetzgeber wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren für den Erlass der entsprechenden Vorschriften eingeräumt. Derzeit besteht im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage, die den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen ermöglichen würde.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3436**

**Antrag**

In Anbetracht der vielfältigen Probleme bitte ich Sie, diesen Entwurf zurückzuziehen und von Grund auf zu überarbeiten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3437**

**Antrag**

Anregungen bezüglich Dichte, Energie, Wirtschaftlichkeit, Bewilligungsverfahren, Durchmischung, Untergeschosse, Architektur und neuen Regeln. Antrag, dass die BZO-Vorlage zurückgezogen wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die verschiedenen Anregungen zu Dichte, Energie, Wirtschaftlichkeit, Bewilligungsverfahren, Durchmischung, Untergeschosse, Architektur und neuen Regeln beinhalten keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der BZO-Teilrevision.

Die Vorlage zur BZO-Teilrevision wird nicht zurückgezogen, denn es besteht Bedarf, die geltende BZO 99 zum jetzigen Zeitpunkt in einzelnen Teilen zu justieren und den geänderten Verhältnissen anzupassen (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision). Die BZO-Teilrevision wurde aber aufgrund des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3438**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Wir lehnen eine neue Zone W3b konsequent ab.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3439**

**Antrag**

Wir lehnen Ihre "negative Anwendung" der revidierten Zonenordnung ab.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3440**

**Antrag**

Wir erheben hiermit Einsprache / Einwendung gegen jede allfällige Beschneidung von Eigentumsrechten, die direkt oder indirekt einer Wertminderung unseres Eigentums gleichkommt. Würde es zu einer staatlichen verordneten Entwertung unseres Eigentums kommen, verlangen wir unmissverständlich eine Kompensation / Ausgleich unseres allfälligen Verlusts.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einführung der Wohnzone W4b (in der öffentlichen Auflage W3b) ist angemessen; die Wohnzone W4b entspricht den typischen Bau- und Freiraumstrukturen der entsprechend eingezonten Quartiere besser (Details siehe Erläuterungsbericht Kapitel 7.3.2). Die negative Vorwirkung hat ihre Grundlage im Planungs- und Baugesetz (§ 234 PBG). Im Zusammenhang mit einem späteren Erlass betreffend die BZO-Teilrevision ist der Rechtsschutz gewahrt (§§ 329 Abs. 1 und 338a PBG).



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3441**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Es sei auf Art. 13 Abs. 3 zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Antrag auf Verzicht der neuen Bestimmungen von Art. 13 Abs. 3 wird nicht berücksichtigt, weil die unbestrittenen Probleme der bisherigen Regelung mit dem sogenannten "Zürcher Untergeschoss" in den Wohnzonen gelöst werden sollen.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss aber überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3442**

**Antrag**

Das Grundstück WD5253 soll in der bisherigen Wohnzone W3 belassen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.





Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.  
**3443**

**Antrag**

Das Grundstück WD5409 soll in der bisherigen Wohnzone W3 belassen werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschosse zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Änderungen Zonenplan M. 1:5000

Einwendungs-Nr.

**3444**

**Antrag**

Die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer sollen unverändert beibehalten werden. (betrifft W3b)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen Zonenplan M. 1:5000**

Einwendungs-Nr.  
**3445**

**Antrag**

Die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer sollen unverändert beibehalten werden. (betrifft W3b)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den Gebieten, welche der Wohnzone W4b zugewiesen werden, handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von fünf auf sieben. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone W4b (BZO-Teilrevision) gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3446**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Die bisherigen Bestimmungen über das anrechenbare Untergeschoss sollen beibehalten werden.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnützungsverlust.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 8 Arealüberbauung

Einwendungs-Nr.  
**3447**

**Antrag**

Im Falle einer Arealüberbauung in der Wohnzone W3b sollen weiterhin sieben Vollgeschosse gebaut werden dürfen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere Arealüberbauungen mit sieben Vollgeschossen an verdichtungsempfindlichen Lagen zu unerwarteten und quartierunverträglichen Massstabssprüngen führen können. In den verdichtungssensiblen Gebieten soll deshalb mit der neuen Wohnzone W3b bzw. neu W4b gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnutzungsziffer und andererseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosshöhe mit der Arealüberbauung. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden somit an dafür ungeeigneten Lagen zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bzw. gestützt auf die Einwendungen wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen überarbeitet (siehe Art. 13 Abs. 1 und 3). Somit ist auch in der neuen Wohnzone W4b anstelle des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit entsprechender Ausnutzung zulässig. In der neuen Wohnzone W4b sind demzufolge nach Regelbauweise vier Vollgeschosse und mit der Arealüberbauung maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Art. 8 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst. Mit der Arealüberbauung ist weiterhin ein anrechenbares Untergeschoss zu max. einem Fünftel der durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig (Art. 8 Abs. 7).



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3448**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Der Artikel 13 Abs. 1 (W3b) sei ersatzlos zu streichen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3449**

**Antrag**

Allg. Bemerkungen zur BZO-Revision:

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Einwendung beinhaltet keinen konkreten Antrag zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3450**

Art. 13 Abs. 3 Anrechenbares Untergeschoss

**Antrag**

Das Zürcher Untergeschoss sei weiterhin uneingeschränkt einer Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung zu stehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, insbesondere der Topografie, gilt eine nach Wohnzonen differenzierte Regelung. In Teilen der bisherigen Wohnzone W2 und vollständig in den Wohnzonen W3 bis W5 ist neu je ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des anrechenbaren Untergeschosses zulässig. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation der im anrechenbaren Untergeschoss wegfallenden Fläche entsprechend erhöht. Die Gebäudehöhen werden leicht heraufgesetzt, so dass das erste Vollgeschoss bzw. "Erdgeschoss" ebenerdig oder als Hochparterre leicht erhöht ausgebildet werden kann. Diese neue Regelung ermöglicht einerseits qualitativ gute Wohnungen im "Erdgeschoss" und andererseits gut in die Topografie und Umgebung eingepasste Gebäude. In den Wohnzonen W2b und Teilen der Wohnzone W2, welche sich mehrheitlich an ausgeprägten Hanglagen befinden, gilt die bisherige Regelung, wonach ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. In diesen Gebieten ist die Realisation eines Untergeschosses, welches talseitig vollständig in Erscheinung tritt und gut belichtet werden kann, grundsätzlich unproblematisch. Diese Neuregelung zum anrechenbaren Untergeschoss in den Wohnzonen führt nicht zu einem Ausnutzungsverlust.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
D. Industrie- und Gewerbebezonen**

Einwendungs-Nr.  
**3451**

Art. 19 Grundmasse

**Antrag**

Es sei von den in Art. 19f. BZO-E vorgesehenen Nutzungseinschränkungen/Abzonungen (Verringerung der AZ) abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Planerisches Ziel der BZO-Revision 2014 ist es, gewerblich-industrielle Nutzungen in den heute bestehenden I- und IHD-Zonen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen zu stärken, indem die Ausnützungsziffer für Dienstleistungs- und Handelsnutzungen begrenzt wird.

Die Stadt Zürich ist einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung verpflichtet mit einer übergeordneten und ganzheitlichen Betrachtungsperspektive. Sie muss dafür sorgen, dass ausreichende Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Nutzungsarten in der Stadt ermöglicht werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen haben in den letzten Jahrzehnten auch aufgrund des Strukturwandels und einer Tertiärisierung kontinuierlich abgenommen. Trotzdem gibt es auch weiterhin einen Flächenbedarf für den zweiten Sektor (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es besteht die klare politische Haltung des Zürcher Stadtrats, die verbleibenden Industrie- und Gewerbebezonen für die dafür vorgesehenen und darauf angewiesenen Nutzungen zu bewahren.

In den reinen Industriezonen der BZO 1999, welche identisch sind mit der neuen IG I (BZO 2014) sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfang einer Ausnützungsziffer von 50% zulässig. In den IHD-Zonen der BZO 1999 sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen uneingeschränkt zulässig. Die gewerblich-industriellen Nutzungen stehen hier deshalb in starker Konkurrenz zu wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungs- und Büronutzungen und laufen deshalb Gefahr, von diesen verdrängt zu werden.

Während Dienstleistungs- und Handelsnutzungen auch in anderen Zonen zulässig sind, sind viele gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der Lärmschutzgesetzgebung nur in den wenigen IG-Zonen I bis III zulässig und somit auf diese angewiesen. Dies rechtfertigt eine Stärkung dieser Nutzungen gegenüber Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in allen diesen Gebieten.

Anzumerken ist weiter, dass sich ein Überangebot an Büroflächen in der Stadt Zürich abzeichnet.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
C. Wohnzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3452**

Art. 13 Abs. 1 Grundmasse (neue W3b)

**Antrag**

Es sei von Art. 13 Abs. 1 (Schaffung neue Wohnzone W3b) abzusehen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

An einer stärkeren Differenzierung der dreigeschossigen Wohnzone mittels Einführung der Wohnzone W3b (gemäss BZO 99) bzw. W4b (gemäss überarbeiteter BZO-Teilrevision) wird festgehalten. Bei den der W4b zugewiesenen Gebieten handelt es sich um durchgrünte Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung. Die Gebiete liegen grösstenteils an topografisch empfindlichen Lagen und weisen häufig ein einheitliches, für das Quartier spezifisches und prägnantes Siedlungsmuster und Erscheinungsbild auf. In diesen verdichtungssensibleren Gebieten soll mit dem neuen Zonentyp eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden, welche sich stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und somit an den Quartiermerkmalen orientiert. Dies gelingt einerseits durch die um 15 % reduzierte Ausnützungsziffer und andererseits durch die Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosszahl mit der Arealüberbauung von sieben auf fünf. Massstabssprünge mit bis zu siebengeschossigen Bauten, wie sie heute mit Arealüberbauungen möglich sind, werden an dafür ungeeigneten Lagen somit zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Als Folge des Mitwirkungsverfahrens wurden die baulichen Möglichkeiten in der neuen Wohnzone W4b gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage (Wohnzone W3b) leicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung des anrechenbaren Untergeschosses (Art. 13 Abs. 1 und 3) ist auch in der Wohnzone W4b anstelle des anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und somit insgesamt vier Vollgeschosse erlaubt. Die Ausnützungsziffer wird als Kompensation des nicht mehr zulässigen anrechenbaren Untergeschosses um die entsprechende Fläche erhöht und die Gebäudehöhe leicht heraufgesetzt. Auf eine Überbauungsziffer wird verzichtet. Mit der Arealüberbauung sind in der Wohnzone W4b maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Mit einer Ausnützungsziffer von 105 % (plus Dachgeschoss) ist in der Wohnzone W4b auch zukünftig eine massvolle Verdichtung möglich.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**3454**

**Antrag**

Die Bestimmungen des Baumschutzes werden als zu weit gehend erachtet. Es seien Bäume ab einer Stammdicke (Durchmesser) von ca. 40 cm entsprechend zu schützen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Mit den 80cm Stammumfang sind Bäume erfasst, deren Krone bereits eine grössere räumliche Wirkung entfaltet. Mit dem Wert ist auch sichergestellt, dass schwachwachsende Baumarten geschützt sind. Die 80cm sind Erfahrungswerte aus vielen Städten in der Schweiz und Deutschland, und das Mass hat sich in der Umsetzung bewährt. Im heute gültigen Baumschutzgebiet Hohe Promenade (Art. 75) gilt dasselbe Mass (80cm Stammumfang). Zusätzlich wurden dort für Eiben, Zypressengewächse und Stechpalmen 40cm Stammumfang festgelegt. Auf diese Festlegung wird im neuen Artikel 11a verzichtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**3455**

**Antrag**

Es sei der festgesetzte Wohnanteil für das Grundstück Baumackerstrasse 9, Kat.-Nr. OE2917 von 60% zu reduzieren bzw. auf 0% herabzusetzen. (Das Grundstück wird durch die Teilrevision der neu geschaffenen Quartiererhaltungszone Q III zugeteilt. Festgesetzt wurde ein Wohnanteil von 60%).

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Eine Reduktion des Wohnanteils für das Grundstück an der Baumackerstrasse 9 deckt sich nicht mit den Zielsetzungen der Teilrevision (Erhalt und Weiterentwicklung der typischen Nutzungsstrukturen und Bautypologien), sondern stellt ein Partikularinteresse dar. Unter Berücksichtigung des planerischen Kontexts gibt es zudem keine Notwendigkeit/keinen Anlass, eine punktuelle Senkung des Wohnanteils vorzunehmen. Mit der Zuteilung des Grundstücks Kat. Nr. OE2917 zur Quartiererhaltungszone III wird der Wohnanteil nicht verändert.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Einwendungs-Nr.  
**3458**

**Antrag**

Es sei von der neu geschaffenen Quartiererhaltungszone III abzusehen und die alte Ordnung beizubehalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone I typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone III**

Art. 24a Randgebäude

Einwendungs-Nr.  
**3459**

**Antrag**

Eventualiter:

Abänderung des neuen Art. 24a BZO Abs. 5: Erhöhung der erlaubten Bautiefe auf 20m analog zu Art. 24g Abs. 5 lit. a.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Festlegung der zulässigen Gebäudetiefe in der Quartiererhaltungszone III wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen, des Bestands sowie den bestehenden Festlegungen in den Quartiererhaltungszone III vorgenommen. Die zulässigen Gebäudetiefen prägen den Grundcharakter der Quartiererhaltungszone III und bilden eine städtebauliche Konstante. In den bestehenden Vorschriften finden sich drei verschiedene Bautiefen (12 m, 16 m, 20 m). Für die Gebiete in der Quartiererhaltungszone III, welche von durchlässigen Strukturen und mehrheitlich offener Bauweise von hoher Dichte geprägt sind, werden aus städtebaulicher Sicht Bautiefen von 12 m und 16 m festgelegt. Analog zur Quartiererhaltungszone II, welche ebenfalls eine mehrheitlich offene Bauweise mit einer max. Bautiefe von 16 m aufweist. Die rechtskräftige Bauordnung (Art. 24g Abs. 5 lit. a) lässt einzelfallbezogen eine Überschreitung der Bautiefe zu, um städtebaulich und gestaltersch gute Lösungen zu ermöglichen, sofern keine grössere Ausnützung entsteht. Im Weiteren besteht die Möglichkeit - sofern entsprechend begründet - die hofseitige Baubegrenzung in Anwendung von Artikel 24e (Abweichungen von der Grundmasse) ggf. zu überschreiten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften**

Einwendungs-Nr.  
**3460**

**Antrag**

Es sei auf die Schaffung der Quartiererhaltungszone QIII zu verzichten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die planungsrechtliche Sicherung der historischen Struktur der in Quartiererhaltungszone typischen Einzelbauweise stellt ein wichtiges Ziel der Teilrevision der Quartiererhaltungszone dar. Damit kann der Grundcharakter mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten und wichtige städtebauliche Merkmale bewahrt werden. Innerhalb der Quartiererhaltungszone I existieren verschiedene Gevierte, die eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, wurden sie doch oftmals vor den grossen Stadterweiterungen mit ihren Blockrändern erstellt. Andererseits sind verschiedene Gevierte oder Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden, so dass sie als offene Gevierte/Blockränder gelesen werden können. Für das Erscheinungsbild sind diese Lücken, die Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Da die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet sind, wird auf die erwähnten, nicht oder nicht vollständig geschlossenen Gevierte mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert. Dabei werden möglichst homogene Gebiete und Gevierte innerhalb der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden, welche den erwähnten Qualitäten und Merkmalen weitgehend entsprechen und diese wertvollen Quartierstrukturen sicherstellen.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone I**

Einwendungs-Nr.  
**3461**

Art. 24g Randgebäude

**Antrag**

Wir schlagen eine Änderung von Art. 24g4bis vor: Art. 24g verhindert den Einbezug von Balkons, seitlich geplanter Gebäude, in unserem Falle an der Schöntalstrasse 29. Da dank dem von unserer Seite erteilten Näherbaurecht im westlich gelegenen Nachbargrundstück seitliche Balkone bereits bestehen bzw. gebaut wurden, würde die zukünftige Erteilung einer Baubewilligung nicht Sinn und Zweck der BZO widersprechen (in diesem Falle: Störung des typischen Grundcharakters prägnanter Strassenräume).

Bemerkungen zum Verständnis des Antrags:

Ausgangslage:

Im Verlauf der folgenden Tage werden wir das Baugesuch der zuständigen Behörde der Stadt Zürich unterbreiten. In der zurzeit in der öffentlichen Auflage sich befindenden Teilrevision BZO wird im Art. 24g festgehalten: In den Gebieten b, c und d sind im seitlichen Bereich keine Vorsprünge zulässig. Im Kommentar zu Art. 24g4 wird in der BZO-Vorlage erwähnt:

- Zur Erhaltung des typischen Grundcharakters (prägnante Strassenräume) sowie zur besseren Berücksichtigung der historischen Entwicklung wird das strassenseitig zulässige Mass für Vorsprünge auf maximal 1,2 Meter beschränkt (entspricht dem gewachsenen Bestand). - Aus denselben Überlegungen sollen in den Gebieten b, c und d Vorsprünge im seitlichen Bereich nicht gestattet sein.

Gegenstand unseres Einwands:

Art. 24g verhindert den Einbezug eines Balkons (Länge 3 m, Tiefe 1,8 m, Fläche 5,5 m<sup>2</sup>) auf der Westseite, seitlich des geplanten Gebäudes an der Schöntalstrasse 29, pro Stockwerk 1 bis 4. Als Bauherrschaft, namens der Erbgemeinschaft Katharina Hunkeler-Spillmann und Barbara Schmutz-Spillmann, Haldenstrasse 56, 8908 Hedingen", unterbreiten wir Ihnen unseren Einwand, mit der Absicht, später eine Bewilligung (im Rahmen eines ein-zureichenden Baugesuchs) für den Bau der vier Balkone, für die Stockwerke 1 bis 4, auf der Westseite des Neubaus an der Schöntalstrasse 29 zu erhalten.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Vorsprünge in den seitlichen Bereichen sollen weiterhin möglich sein. Das Auskragungsmass ist jedoch auf max. 1.2 m begrenzt. Die seitlichen Bereiche werden von der städtebaulichen Lesart her ebenfalls dem Strassenraum zugeordnet. Das Mass von 1.2 m entspricht dabei dem Bestand bzw. typischen Grundcharakter in den Quartiererhaltungszonen.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3463**

**Antrag**

Die BZO soll dahingehend vereinfacht werden, dass ein reduzierter Baubewilligungs-Verfahrensaufwand sowohl seitens der Ämter als auch seitens der Bauwilligen wieder angemessen wird.

(erwähnt werden folgende Themen: Abschaffung von Mehrlängenzuschlägen, Abschaffung Art. 13 Abs. 3 (Zürcher Untergeschoss), Vorgaben zur Attikanutzung in der 1. und 2. Ebene streichen, Vorgaben zu Traufhöhen anpassen (ab gestaltetem Terrain anstelle gewachsenem Terrain), Art. 10 Abs. 2 (Abgrabung) ersatzlos streichen)

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Der Aufwand für das Baubewilligungsverfahren verändert sich aufgrund der in der BZO-Teilrevision vorgesehenen Änderungen nicht oder höchstens im untergeordneten Ausmass.

In Folge des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens wurde die BZO-Teilrevision überarbeitet und in verschiedenen Punkten vereinfacht (siehe dazu den Erläuterungsbericht). So wurde z.B. die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss (Art. 13 Abs. 2) komplett überarbeitet. Ohne Ausnutzungsverlust hat sich dadurch der Projektierungsspielraum erhöht. Bei den Erdgeschossnutzungen (Art. 6a) konnte aufgrund der UG-Neuregelung auf die Kat. B verzichtet werden. In Art. 10 des BZO-Entwurfs werden die Möglichkeiten für Terrainveränderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage erweitert. Nebst den zulässigen, nur geringfügigen Abgrabungen (oder Aufschüttungen) können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs auch weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Am Mehrlängenzuschlag sowie den Bestimmungen zum Dachgeschoss (Wohnzonen) wird festgehalten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3464**

**Antrag**

Es wird beantragt, dass die BZO als Ganzes zurückgewiesen wird und die Vorwirkung per sofort aufgehoben wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Im Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision wird dargelegt, dass aus verschiedenen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt Handlungsbedarf besteht, die BZO 99 anzupassen. Aufgrund des im Herbst 2013 durchgeführten Mitwirkungsverfahrens wurde die BZO-Teilrevision überarbeitet.

Die negative Vorwirkung gilt von Gesetzes wegen und ist von der Rechtsprechung bestätigt. Danach darf ein Bauvorhaben eine beantragte Revision der BZO nicht nachteilig beeinflussen. Dies gilt es von der Baubehörde bei der Prüfung eines Baugesuches zu beachten.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
A. Zonenordnung**

Einwendungs-Nr.  
**3466**

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

**Antrag**

Insbesondere vermissen wir z.B. die Nennung des Gevierts Gotthelf-/Stein-/Manesse-/Zurlindenstrasse oder die hintere Eierbrecht.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Das Geviert Gotthelf-/Stein-/Manesse-/Zurlindenstrasse ist bereits als Quartiererhaltungszone erfasst (Quartiererhaltungszone I). Aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen wird die Zuordnung des Gevierts in die Quartiererhaltungszone I aus planerischer Sicht nach wie vor als richtig erachtet.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 6a Erdgeschossnutzung

Einwendungs-Nr.  
**3467**

**Antrag**

Wir möchten, dass die Vorschrift dahingehend ergänzt wird, dass Schutz- und Inventarobjekte von dieser Regel auszunehmen sind.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Auf die Einführung einer Erdgeschossregelung gemäss Kategorie B (Art. 6a Abs. 1 lit. b E-BZO 2013) wird verzichtet.

An der Erdgeschossregelung Kategorie A (Art. 6a Abs. 1 lit. a E-BZO 2013) wird festgehalten. Schutz- und Inventarobjekte werden von der Regelung - vorbehältlich allfälliger Schutzanordnungen - nicht ausgenommen. Für diese Gebäude einschliesslich der bestehenden Nutzung gilt - wie für alle übrigen Bauten - die Bestandesgarantie. Ferner kann einzelfallweise aus denkmalpflegerischen Gründen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG geprüft werden. Schliesslich ist es möglich, dass ein inventarisiertes Gebäude nach einer Schutzabklärung aus dem Inventar entlassen und ein Ersatzneubau mit einer publikumsorientierten oder sonstigen gewerblichen Erdgeschossnutzung gemäss Art. 6a möglich wird.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 7 Geschlossene Überbauung

Einwendungs-Nr.  
**3468**

**Antrag**

Abs. 2 bis geschlossene Überbauung keine nachbarliche Zustimmung nötig.  
Auch hier hätten wir gerne, dass diese Regel nicht für Schutz- und Inventarobjekte gilt.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Bauvorschriften gelten für inventarisierte und nicht inventarisierte Gebäude gleichermassen, dies soll auch mit Blick auf die Regelung der nachbarlichen Zustimmung so sein. Die Schutzmassnahmen sind abschliessend in § 205 PBG festgehalten. Wurden Schutzmassnahmen erlassen, sind auch diese einzuhalten, unbeschadet davon, wie die nachbarliche Zustimmung in der BZO geregelt ist.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung**  
**B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen**

Art. 11b Baumschutz

Einwendungs-Nr.  
**3469**

**Antrag**

Wir sind für die ersatzlose Streichung des Buchstabens d.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Erhaltung von Baumbeständen darf nicht dazu führen, dass die ordentliche Grundstücksnutzung unverhältnismässig erschwert wird. Dieser wichtige Grundsatz soll in der Bauordnung festgehalten werden.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Cbis. Zentrumszonen**

Art. 18 b Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**3470**

**Antrag**

Wir beantragen die Beibehaltung des Zehntels.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Gemäss PBG hat die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen (§ 302). In den BZO Bestimmungen wird für die Zentrums-, Quartiererhaltungs- und Kernzone ein Maximalmass für entsprechende Fensterflächen definiert. Dieses wird neu auf höchstens einen Achtel angesetzt (bisher: höchstens einen Zehntel). In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass bei der Anwendung der Bestimmung, wonach wenigstens einen Zehntel gemäss PBG bzw. höchstens einen Zehntel gemäss BZO verlangt wird, Schwierigkeiten bestehen. Aus diesem Grund soll der Spielraum geringfügig erhöht werden, in dem höchstens ein Achtel zugelassen wird. Mit dieser massvollen Erweiterung des Spielraums wird eine gute Dachgestaltung nicht in Frage gestellt.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Quartiererhaltungszone II**

Einwendungs-Nr.  
**3471**

Art. 24I Hauptgebäude

**Antrag**

Die maximale Gebäudehöhe ist auf der bisherigen Höhe zu belassen.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die maximale Gebäudehöhe in der Quartiererhaltungszone II ist vergleichsweise niedrig festgelegt worden. Sowohl in der Quartiererhaltungszone I wie auch in den übrigen Wohnzonen (BZO 1999) sind die Gebäudehöhen für 3 und 4 Vollgeschosse einheitlich bei 11,5 m bzw. 14,7 m festgelegt worden. Im Rahmen der BZO Teilrevision erfahren die Gebäudehöhen in den Wohnzonen W3, W4, W5 und W6 (ehemals W2, W3, W4 und W5) Anpassungen. So wird bspw. aus der W3 mit einer Gebäudehöhe von 11.5 m (BZO 1999) neu eine W4 mit 12.5 m (jedoch ohne anrechenbares Untergeschoss). Unter Berücksichtigung der gemäss PBG § 279 geltenden Bruttogeschosshöhe (Vollgeschoss 3.3 m) zuzüglich dem Mass für die Erhebung des Erdgeschosses (1.0 m, vgl. Art. 24cbis) beträgt die mögliche Gebäudehöhe für die Quartiererhaltungszone II bereits 10.9 m, weshalb eine Erhöhung der heute geltenden Gebäudehöhe (10.5 m) erforderlich ist. Insbesondere für die Quartiererhaltungszone, in der ein ausgeprägtes Sockelgeschoss zu den prägenden Strukturmerkmalen gehört, ist eine niedrigere Gebäudehöhe nicht nachvollziehbar. Eine Überprüfung des Bestands hat gezeigt, dass die Anpassung sinnvoll und zweckmässig ist. Es wird keine Mehrausnützung generiert. Mit dem neuen Artikel 24cbis wird zudem die Ansetzung des Erdgeschosses präzisiert, weshalb die Befürchtung, die Änderung führe zu einer Abrisswelle, unbegründet ist.





**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Einwendungs-Nr.  
**3472**

Art. 43 Allgemeine Gestaltungsvorschrift

**Antrag**

Die Bestimmung sollte um den ersten Teil gekürzt werden und würde viel sinnvoller einfach vorgeben, dass energetische Massnahmen so gestaltet und platziert werden müssen, dass sie den typischen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die Bewilligungspflicht von Solaranlagen wird derzeit auf Stufe des Bundes neu geregelt. Die Kantone müssen gegebenenfalls Ausführungsvorschriften erlassen. Je nach Ausgestaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf verbleibenden Regelungskompetenz der Gemeinden wird dann eine Anpassung von Art. 43 Abs. 2 BZO zu prüfen sein.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Allgemeine Bemerkungen**

Einwendungs-Nr.  
**3473**

**Antrag**

Errichten einer neuen Kernzone Seebach Ausserdorf

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

Die heutige bauliche Situation vermag eine Kernzone nicht zu begründen. Die bestehenden dörflichen Bauten, die im Inventar enthalten und zum Teil unter Schutz gestellt sind, stehen in sehr lockerer Folge entlang der Strasse. Die Folge ist durchsetzt von modernen Klein- und Grossbauten. Den historischen Bauten fehlt der optische Zusammenhalt. Die erhaltenen Gebäude des ehemaligen Ausserdorfs sind nicht mehr als zusammenhängende Einheit erfahrbar. Daher ist es nicht sinnvoll, sie in einer Kernzone als erhaltenswertes Ortsbild zusammen zu fassen.

Eine entsprechende Initiative hat der Stadtrat dem Gemeinderat zur Ablehnung empfohlen. Das Geschäft ist derzeit im Gemeinderat hängig.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 39 Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**3474**

**Antrag**

Wir sind für die Streichung des neuen Absatzes 6.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Bewilligung über Art. 39 Abs. 1 wäre selbst bei guter Einordnung nicht möglich. Die Geltung von Art. 39 Abs. 6 wird durch namentliche Nennung auf diejenigen Kernzonen beschränkt, in denen längere Dachaufbauten tatsächlich gebietstypisch sind. In den anderen Kernzonen bleibt es bei der Längenbeschränkung von § 292 PBG.



**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Änderungen der Bauordnung  
Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen**

Art. 39 Dachgestaltung

Einwendungs-Nr.  
**3475**

**Antrag**

Wir sind für die Streichung dieses neuen Absatzes 6.

**Antwort**

nicht berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

gegenstandslos

In bestimmten Kernzonen der Innenstadt ist es gebietstypisch, dass sich die Dachaufbauten über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Um diese typische Dachform zulassen zu können, bedarf es einer besonderen Bestimmung. Ansonsten gälte § 292 PBG. Eine Bewilligung über Art. 39 Abs. 1 wäre selbst bei guter Einordnung nicht möglich. Die Geltung von Art. 39 Abs. 6 wird durch namentliche Nennung auf diejenigen Kernzonen beschränkt, in denen längere Dachaufbauten tatsächlich gebietstypisch sind. In den anderen Kernzonen bleibt es bei der Längenbeschränkung von § 292 PBG.