



TEILREVISION

Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991
mit Änderungen bis 6. Juli 2016¹

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

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

Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991²
mit Änderungen bis 6. Juli 2016

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen eingeteilt:

zweigeschossige Wohnzone	W2bI
zweigeschossige Wohnzone	W2bII
zweigeschossige Wohnzone	W2bIII
zweigeschossige Wohnzone	W2
dreigeschossige Wohnzone	W3
viergeschossige Wohnzone	W4
fünfgeschossige Wohnzone	W5
fünfgeschossige Zentrumszone	Z5
sechsgeschossige Zentrumszone	Z6
siebengeschossige Zentrumszone	Z7
Industriezone	I
Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben	IHD
Zonen für öffentliche Bauten	Oe
Quartiererhaltungszonen	Q
Kernzonen	K
Erholungszonen	E
Freihaltezone	F
Landwirtschaftszone	L
Reservezone	R

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist massgebend für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen.

² AS 43, 612.

² Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Bernoulli, Belvoir, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mittel-Leimbach, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnu, Utoquai;³
- b) Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Fierzgasse, Haumesser, Hohe Promenade, Höngg, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderer Eierbrecht, Witikon, Wollishofen;⁴
- c) Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:5000;
- d) Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- e) Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- f) Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000;
- g) Empfindlichkeitsstufenpläne im Massstab 1:5000 für die lärmvorbelasteten Gebiete;
- h) Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500;
- i) ~~Pläne~~ ^{Plan} im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften ~~Fussballstadion Zürich und Bahnhof Oerlikon Ost~~;⁵
- k) Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

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

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

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

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

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

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

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

F^{bis}. Erholungszone

Art. 79 Erholungszone E1 und E2

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

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

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

Art. 80 Erholungszone E3

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

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

G. Freihaltezone

Art. 81 Zweckbestimmung

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

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

G^{bis}. Sonderbauvorschriften

~~**Art. 81a Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich⁴⁶**~~

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

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

² Es gelten folgende Grundmasse:

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

³ Die erforderliche Freifläche kann innerhalb des gesamten Teilgebietes II verlegt werden. Sie ist unter anderem so zu realisieren, dass ein öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum mit einer Fläche von mindestens 5000 m² entsteht. Wird diese Fläche auf mindestens 6000 m² erhöht, dürfen im Teilgebiet II die Vollgeschossezahl auf 7 und die Gebäudehöhe auf 25 m heraufgesetzt werden. Bei etappenweiser Überbauung des Teilgebietes II dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Herrichtung dieses Freiraumes sichergestellt ist. Ungeachtet der Freiflächenziffer sind die Freiräume in allen Teilgebieten so zu gestalten, dass sie hohe Freiraumqualitäten aufweisen.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 81b Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost⁴⁷

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

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

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

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

Art. 81c Sonderbauvorschriften Seebacherstrasse⁴⁸

H. Schlussbestimmungen

Art. 82 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

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

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

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

⁴⁷ Eingefügt durch GRB vom 28. November 2001; Inkraftsetzung 31. August 2002.

⁴⁸ Aufgehoben durch GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.