



Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991
mit Änderungen bis 15. April 2026¹

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

Titel	Artikel	Seite
A. Zonenordnung	1–4a	3
B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen	5–12	9
C. Wohnzonen	13–17	16
D. Zentrumszonen	18–18b	18
E. Industrie- und Gewerbebezonen	19–19a	19
F. Zonen für öffentliche Bauten	20–24a	20
G. Quartiererhaltungszonen		24
1. Allgemeine Vorschriften	24b–24e	24
2. Quartiererhaltungszone I	24f–24i	26
3. Quartiererhaltungszone II	24k–24m	28
4. Quartiererhaltungszone III	24n–24q	29
H. Kernzonen		31
1. Zweck	25	31
2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen	26–43b	31
3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften		40
a. Altstadt	44–49	40
b. City	50–51	41
c. Enge und Selnau	52–53	42
d. Utoquai und Mythenquai	54	43
e. Kaserne	55–56	44
f. Rämistrasse	57	44
g. Hirschengraben	59	44
h. Zähringerstrasse	59a	45
i. Ländliche Kernzonen	60–64	45
j. Parkring	65–66	47
k. Belvoir	67	47
l. Seefeld	68–70	47
m. Kieselgasse	70a	48
n. Ottenweg	70b–70b ^{bis}	48
o. Platte	70c	48
p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl	71–71a	49
q. Blüemliquartier	72–73	51
r. Hohe Promenade	74–75	52
I. Erholungszonen	79–80	53
J. Freihaltezonen	81	54
K. Sonderbauvorschriften	81a–81c	54
K^{bis}. Kommunalen Mehrwertausgleich	81d–81e	56
L. Schlussbestimmungen	82–83	56

Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991²
mit Änderungen bis 15. April 2026

A. Zonenordnung

Art. 1³ Das Gebiet der Stadt Zürich wird in folgende Zonen ein- Zonen
geteilt:

a.	zweigeschossige Wohnzone	W2bl;
b.	zweigeschossige Wohnzone	W2bII;
c.	zweigeschossige Wohnzone	W2bIII;
d.	zweigeschossige Wohnzone	W2;
e.	dreigeschossige Wohnzone	W3;
f.	viergeschossige Wohnzone	W4b;
g.	viergeschossige Wohnzone	W4;
h.	fünfgeschossige Wohnzone	W5;
i.	sechsgeschossige Wohnzone	W6;
j.	fünfgeschossige Zentrumszone	Z5;
k.	sechsgeschossige Zentrumszone	Z6;
l.	siebengeschossige Zentrumszone	Z7;
m.	Industrie- und Gewerbezone I	IG I;
n.	Industrie- und Gewerbezone II	IG II;
o.	Industrie- und Gewerbezone III	IG III;
p.	Zonen für öffentliche Bauten	Oe;
q.	Quartiererhaltungszonen	Q;
r.	Kernzonen	K;
s.	Erholungszonen	E;
t.	Freihaltezone	F;
u.	Landwirtschaftszone	L;
v.	Reservezone	R.

² AS 43, 612.

³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Zonenplan und
Ergänzungs-
pläne

Art. 2⁴ 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 Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- a. Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 für die Kernzonen Altstadt, Belvoir, Bernoulli, City, Enge, Heimatstrasse, Hirschengraben, Kaserne, Mythenquai, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Seefeld, Selnu, Utoquai und Zähringerstrasse;
- b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1250 für die Kernzonen Albisrieden, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Hausmessen, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrütli, Mittel-Leimbach, Ottenweg, Riedhof, Schwamendingen, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon und Wollishofen;
- c. Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:5000 und Ergänzungspläne im Massstab 1:2500 für die Gebiete der Quartiererhaltungszone III Kochstrasse, Konradstrasse, Langstrasse, Quellenstrasse, Seefeld, Werd, Weststrasse und Wipkingen;
- d. Waldabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- e. Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:1000;
- f. Aussichtsschutzpläne im Massstab 1:1000;
- g. Plan der Hochhausgebiete im Massstab 1:12500;
- h. Plan im Massstab 1:5000 für die Sonderbauvorschriften Bahnhof Oerlikon Ost;
- i. Pläne im Massstab 1:5000 für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;⁵
- j. Plan für Baumschutzgebiete im Massstab 1:5000;
- k. Ergänzungspläne Erdgeschossnutzungen im Massstab 1:2500;
- l. Ergänzungsplan Städtebau mit Vorschriften im Massstab 1:2500 für das Quartier Friesenberg.⁶

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

⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung (ohne Kernzonenplan Ottenweg) 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018); Inkraftsetzung Kernzonenplan Ottenweg 6. März 2020 (STRB Nr. 12/2020).

⁵ Fassung gem. GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

⁶ Fassung gem. GRB vom 30. September 2020; Inkraftsetzung 1. Juni 2022 (STRB Nr. 280/2022).

Art. 3^{7 1} Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung⁸: Empfindlichkeitsstufen

- a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr;
- c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 %;
- d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von 90 %;
- e. Freihaltezone Typus E.

² Für folgende Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III:

- a. zweigeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- b. drei- bis fünfgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 66 %;
- c. sechsgeschossige Wohnzonen mit einem Wohnanteil von weniger als 83 %;
- d. Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einem Wohnanteil von weniger als 90 %;
- e. Zentrumszonen;
- f. Erholungszonen;
- g. Landwirtschaftszonen;
- h. allgemeine Freihaltezonen;
- i. Freihaltezonen Typus A, C, D und P.

³ Für die Industrie- und Gewerbebezonen I, II und III gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

⁴ Für die Zonen für öffentliche Bauten gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Dabei werden Zonen für öffentliche Bauten mit Spital- und Krankenhausnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die übrigen Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 und Oe7 sowie Reckenholz, Stadtgärtnerei und Wasserschutzpolizei

⁷ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41.

Mythenquai werden der Empfindlichkeitsstufe III und Zonen für öffentliche Bauten Oe6 der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.⁹

⁵ Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete, die der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III innerhalb eines Bereichs von 25 m gemessen ab der Grenze der bezeichneten Strassenparzelle.

⁶ Der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird.

Gestaltungs-
planpflicht

Art. 4 ¹ Für die im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, soweit nach Sonderbauvorschriften mit denselben Planungszielen gebaut wird.¹⁰

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

³ Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Absätze.¹¹

⁴ Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.¹²

⁵ Im Gebiet Manegg müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung und nachhaltige Umstrukturierung des ehemaligen Industriegebietes sichergestellt werden.¹³

⁶ In den Gebieten «Maag-Areal Plus» und «Geroldstrasse» müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung und Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet sowie die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden.¹⁴

⁹ Fassung gem. GRB vom 12. Juli 2023; Inkraftsetzung 1. August 2024 (STRB Nr. 1578/2024).

¹⁰ Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.

¹¹ Geändert durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 26. April 2008.

¹² Eingefügt durch GRB vom 28. November 2001; Inkraftsetzung 31. August 2002.

¹³ Geändert durch GRB vom 25. Mai 2005; Inkraftsetzung 18. Februar 2006.

¹⁴ Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.

⁷ Im Bereich des «Toni-Areals» müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Umnutzung und Umgestaltung des bestehenden Industriegebäudes oder eine entsprechende Neuüberbauung sichergestellt werden.¹⁵

⁸ Auf dem Swissmillareal am Sihlquai muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Gebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und in die Umgebung integriert wird. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, sobald Neu- und Erweiterungsbauten sowie wesentliche Umnutzungen nicht mehr dem bestehenden Lebensmittelproduktionsbetrieb dienen.¹⁶

⁹ Im Gebiet Zollstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung sichergestellt werden.¹⁷

¹⁰ Auf dem Zollfreilager-Areal muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das ehemalige Industriegebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Dabei nehmen die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und deren Vernetzung mit der Umgebung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan schafft ausserdem die Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.¹⁸

¹¹ Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer des öffentlichen Verkehrs erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.¹⁹

¹² Mit Gestaltungsplänen wird im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum sichergestellt, dass innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters eine zweckmässige Feinerschliessung sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. In den Gestaltungsplänen werden die in Art. 20 Abs. 2 bis 5 festgehaltenen Vorgaben berücksichtigt.²⁰

¹⁵ Geändert durch GRB vom 8. Juni 2005; Inkraftsetzung 30. April 2011.

¹⁶ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2005; Inkraftsetzung 26. April 2008.

¹⁷ Eingefügt durch GRB vom 1. Februar 2006; Inkraftsetzung 12. April 2008.

¹⁸ Eingefügt durch GB vom 30. November 2008; Inkraftsetzung 9. Mai 2009.

¹⁹ Fassung gem. GRB vom 25. Oktober 2017; Inkraftsetzung 1. Dezember 2022 (STRB Nr. 833/2022).

²⁰ Fassung gem. GRB vom 5. Juni 2019; Inkraftsetzung 17. Februar 2020 (STRB Nr. 1039/2019).

13 ²¹

14 ²²

¹⁵ Im Gebiet Lengg muss mit Gestaltungsplänen sichergestellt werden, dass die kantonale Gebietsplanung Lengg, die die Weiterentwicklung des Gesundheits- und Forschungsstandorts Lengg zum Ziel hat, nutzungsplanerisch umgesetzt wird. Dabei müssen innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. Die maximal zulässige Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs muss im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Sicherung eines übergeordneten Freiraumnetzes, der Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume sowie die Gestaltung verträglicher Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren nehmen einen hohen Stellenwert ein.²³

¹⁶ Im Gebiet «Marina Tiefenbrunnen» wird mit dem Gestaltungsplan eine richtplankonforme Nutzung sowie eine städtebaulich und landschaftlich besonders gute Einordnung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet.²⁴

Hochwasser-
schutz

Art. 4a²⁵ ¹ Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen:

- a. in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung;
- b. in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung nur bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können.

²¹ Fassung gem. GRB vom 6. Mai 2020 durch Baudirektion nicht genehmigt (BDV Nr. 1718/20).

²² Fassung gem. GRB vom 24. November 2021 aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

²³ Fassung gem. GRB vom 28. Februar 2024; Inkraftsetzung 1. Februar 2025 (STRB Nr. 3509/2024).

²⁴ Änderung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 15. April 2026).

²⁵ Fassung gem. GRB vom 10. September 2014 mit verfügbaren Änderungen der Baudirektion gem. STRB Nr. 108 vom 27. Februar 2019; Inkraftsetzung 24. April 2019.

³ Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.

⁴ Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.

B. Allgemeine Vorschriften für Bauzonen

Art. 5 Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Bauzonen, soweit sie nicht auf einzelne Zonen beschränkt sind oder für einzelne Zonen nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist. Geltung

Art. 6²⁶ ¹ Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren. Wohnanteil

^{1bis} Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)²⁷ nutzt.

² Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

^{2bis} Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1^{bis} und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, die von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.

³ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden; eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

²⁶ Fassung gem. GRB vom 22. September 2021; Inkraftsetzung 1. September 2026 (STRB Nr. 2512/2026).

²⁷ vom 20. März 2015, SR 702.

⁴ Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 Prozent darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

Zone	Wohnanteilspflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 % 66 %	66 % 33 %
viergeschossig	90 % 75 %	75 % 50 %
fünfgeschossig	90 % 80 %	80 % 60 %
sechsgeschossig	90 % 83 %	83 % 66 %

⁵ Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

⁶ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Erdgeschoss-
nutzung

Art. 6a²⁸ ¹ In Erdgeschossen, die den in den Ergänzungsplänen bezeichneten massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Liegen die bezeichneten Erdgeschosse in einer Kern-, Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone, sind nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Gaststätten und Verkaufsgeschäfte, zulässig.

² Diese Regelung gilt auch für Gebäude, die vor oder hinter der Baulinie liegen.

³ Ausser in Gebieten mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss und einem vorgeschriebenen Wohnanteil von weniger als 90 % darf der vorgeschriebene Wohnanteil zugunsten der in Abs. 1 vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung auf folgende Minimalwerte herabgesetzt werden:

²⁸ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Zone	Wohnanteilspflicht	Minimalwert
zweigeschossig	90 %	50 %
dreigeschossig	90 % 66 %	66 % 33 %
viergeschossig	90 % 75 %	75 % 50 %
fünfgeschossig	90 % 80 %	80 % 60 %
sechsgeschossig	90 % 83 %	83 % 66 %

Art. 7²⁹ 1 Das Zusammenbauen ist erlaubt.

Geschlossene
Überbauung

² Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Eigentümerschaft zulässig. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn an ein Gebäude innerhalb des bestehenden Profils angebaut werden kann oder die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist.

³ Bei bereits aneinander gebauten Gebäuden bedarf es keiner nachbarlichen Zustimmung für den Grenzbau, falls das Profil des Nachbargebäudes wegen einer angebrachten Aussenwärmedämmung überschritten wird.

⁴ Eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.

Art. 7a³⁰ 1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen, mit Ausnahme der nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes³¹ zulässigen Dachaufbauten, ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Dachgestaltung
bei Attika-
geschossen

² In den 2-, 3-, und 4-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

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

²⁹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³¹ Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, PBG, LS 700.1.

Areal-
überbauung

⁴ Der First für die Bestimmung des Dachprofils von Gebäuden mit Flachdach ist in der Richtung der Gebäudelängsseite zu wählen. Bei zusammengebauten Gebäuden ist in der Regel die Längsseite des Gebäudekomplexes massgebend. Bis zu einem Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudeschmalseite von 4 : 3 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Art. 8^{32 1} Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.

² Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.

³ Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken.

⁴ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁵ Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf Vollgeschosse und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Wohnzonen W2 und W3 12,5 m, in der Wohnzone W4b 15,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.

⁶ Die Ausnützungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnützung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.

⁷ Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 Folgendes:

- a. ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;
- b. das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;

³² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

- c. der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses darf dabei höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

⁸ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.³³ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.³⁴

Art. 9³⁵ ¹ Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungszugsplan bezeichneten Gebieten zulässig. Hochhäuser

² Die zulässige Gesamthöhe beträgt in den Gebieten I und II 80 m und im Gebiet III 40 m (vorbehältlich Abs. 3).

³ Im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum gilt eine maximale Höhenkote von 512 m ü. M.

Art. 10³⁶ ¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig. Abgrabungen, Aufschüttungen

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

³³ Ab 1. November 2022 sind die Standards des Vereins Minergie, Ausgabe 2017, sowie die Wärmedämmvorschriften (WDV) vom 8. Juni 2022, LS 700.211, massgeblich (STRB Nr. 768/2022).

Bezugsquelle der Standards des Vereins Minergie: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

³⁴ Geändert durch GRB vom 28. September 2011; Inkraftsetzung 1. April 2012.

³⁵ Fassung gem. GRB vom 5. Juni 2019; Inkraftsetzung 17. Februar 2020 (STRB Nr. 1039/2019).

³⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Begrünung,
Spiel- und
Ruheflächen,
Gärten

Art. 11³⁷ ¹ In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

² Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Quartiererhaltungszonen mindestens die Hälfte und in Zentrumszonen mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

³ Die Herrichtung solcher Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Baumschutz

Art. 11a³⁸ ¹ In den Baumschutzgebieten ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.

² Bäume im Baumschutzgebiet mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen, sofern keine Gründe gemäss Abs. 5 lit. b, c oder d entgegenstehen.

³ Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist.

⁴ Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums.

⁵ Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;

³⁷ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³⁸ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

⁶ Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

Art. 12 ¹ Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben oberirdische und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

Abstand gegen-
über Strassen,
Plätzen und
Wegen

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

³ Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- a. 4,8 m über Versorgungsrouten Typ I;
- b. 5,2 m über Versorgungsrouten Typ II;
- c. 6,0 m über Strassen mit elektrischen Fahrleitungen für Tram oder Trolleybus;
- d. 2,5 m über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen.

C. Wohnzonen

Grundmasse

Art. 13³⁹ 1 Es gelten folgende Grundmasse:

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

*vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

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

- die kantonalen Abstandsvorschriften, rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m;
- innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung dieser Ausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.

³ Für die Wohnzonen W3, W4b, W4, W5 und W6 gilt zudem Folgendes:

- Der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.
- Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

³⁹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Art. 14⁴⁰ 1 In den folgenden Zonen erhöht sich der Grenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse: Mehrlängen-zuschlag

W2bI	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	11 m	11 m	12 m	13 m

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

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

Art. 15⁴¹ Der Grenzabstand gemäss Art. 13 und 14 verringert sich für jedes weggelassene und nicht durch ein Untergeschoss ersetzte Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern auch die der reduzierten Vollgeschosshöhe entsprechende Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 1 der jeweiligen Zone, und in der Wohnzone W3 eine solche von 6,5 m, nicht überschritten wird. Herabsetzung des Grenzabstands

Art. 16⁴² 1 In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr und in den sechsgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Nutzweise

² Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 Prostitutionsgewerbeverordnung (PGVO)^{43 44}.

⁴⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁴¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁴² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁴³ vom 7. März 2012, AS 551.140.

⁴⁴ Fassung gem. GRB vom 10. April 2019; Inkraftsetzung 6. Januar 2020 (STRB Nr. 961/2019).

Besondere
Gebäude

Art. 17 Für besondere Gebäude, die insgesamt eine Überbauungsziffer von 5 % einhalten, sind nur die kantonalen Abstandsvorschriften zu beachten und darf eine gemäss Art. 13 vorgeschriebene Überbauungsziffer überschritten werden.

D. Zentrumszonen⁴⁵

Grundmasse

Art. 18 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

Nutzweise

Art. 18a⁴⁶ ¹ Es sind Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO^{47 48}.

⁴⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁴⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁴⁷ vom 7. März 2012, AS 551.140.

⁴⁸ Fassung gem. GRB vom 10. April 2019; Inkraftsetzung 6. Januar 2020 (STRB Nr. 961/2019).

Art. 18b⁴⁹ ¹ Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachgestaltung

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

E. Industrie- und Gewerbezone⁵⁰

Art. 19 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:⁵¹

Grundmasse

	IG I	IG II	IG III
Vollgeschosse max.	7	7	7
anrechenbares Dachgeschoss	0	0	0
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max.	25 m	25 m	25 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung max.	50 %	100 %	150 %
Baumassenziffer max.	12 m ³ /m ²	12 m ³ /m ²	12 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	10 %	12,5 %	15 %

² Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss sind an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen vollumfänglich anrechenbar.⁵²

³ In der Industrie- und Gewerbezone IG III kann die Hälfte der Freifläche innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden. Eine Weiterverlegung über diesen Kreis hinaus ist nicht zulässig. Diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁴ Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Quartiererhaltungs- und Kernzonen erhöht sich der Grundgrenzabstand um das Mass der Mehrhöhe, die die Gebäudehöhe von 12 m übersteigt, jedoch höchstens auf 16,5 m.

⁴⁹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁵⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁵¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung IG I und IG II: 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018); IG III: 6. März 2020 (STRB Nr. 11/2020).

⁵² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 6. März 2020 (STRB Nr. 11/2020).

Nutzweise

Art. 19a ¹ In allen Industrie- und Gewerbezonon sind stark störende Nutzungen zulässig.

² Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonon nicht zulässig.

F. Zonen für öffentliche Bauten⁵³

Hochschulen
Zentrum

Art. 20⁵⁴ ¹ Es gelten die Grundmasse gemäss Zonenplan und Vorschriften in Art. 24a.

² Das Hochschulgebiet ist geprägt von heterogenen, grossvolumigen und qualitätsvollen Krankenhaus- und Hochschul-Bauten. Der grosszügige Spitalpark sowie der Garten der Sternwarte bilden die zentralen öffentlichen Begegnungsräume im Hochschulgebiet. Sie sind als attraktive Grünanlagen gut zugänglich gestaltet und tragen wesentlich zur Qualität des Hochschulgebiets bei.

³ Die öffentlichen Strassenräume und die angrenzenden Vorzonen der Hochbauten schaffen Identitäten. Sie verfügen über eine grosse Aufenthalts- und Bewegungsqualität.

⁴ Das Hochschulgebiet verfügt über ein gut ausgebautes, feinmaschiges und attraktives Wegnetz und schafft quer und längs zum Hang direkte Verbindungen mit dem angrenzenden Quartier.

⁵ Charakteristisches Merkmal des Hochschulquartiers sind grosse Solitärbäume entlang der Erschliessungsachsen und in den Parks. Diese tragen insbesondere zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

ETH-Höngger-
berg

Art. 21 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	6
anrechenbare Untergeschosse max.	2
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Grundgrenzabstand min.	3,5 m
Baumassenziffer max.	4,3 m ³ /m ²

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

⁵³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁵⁴ Fassung gem. GRB vom 5. Juni 2019; Inkraftsetzung 17. Februar 2020 (STRB Nr. 1039/2019).

Art. 22⁵⁵ ¹ Es gelten die Grundmasse gemäss Zonenplan und UNI-Irchel Vorschriften in Art. 24a.

² ⁵⁶

Art. 22a⁵⁷ ¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 gelten die Bestimmungen der Oe3F gemäss Art. 24a. Schulhaus Blumenfeld

² Innerhalb eines Bereichs von 50 m ab der Achse des nördlichsten SBB-Gleises hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung⁵⁸ hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle für Belange der Störfallvorsorge vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 22b⁵⁹ ¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a. Schulhaus Pfingstweid

² Innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Pfingstweidstrasse hat die Bauherrschaft durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung⁶⁰ hinreichend klein ist.

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

Art. 22c⁶¹ ¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 24a. Schulhaus Tüffenwies

² Die Bauherrschaft hat durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung⁶² hinreichend klein ist.

⁵⁵ Fassung gem. GRB vom 6. Mai 2020; Inkraftsetzung 1. August 2022 (STRB Nr. 455/2022).

⁵⁶ Fassung gem. GRB vom 6. Mai 2020 durch Baudirektion nicht genehmigt (BDV Nr. 1718/20).

⁵⁷ Geändert durch GRB vom 16. November 2011; Inkraftsetzung 1. Mai 2012.

⁵⁸ Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.

⁵⁹ Fassung gemäss GRB vom 6. Juli 2016; Inkraftsetzung 6. Februar 2017 (STRB Nr. 35/2017).

⁶⁰ Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.

⁶¹ Fassung gem. GRB vom 20. März 2024; Inkraftsetzung 1. März 2025 (STRB Nr. 3700/2024).

⁶² Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.

Reckenholz

Art. 23 Es gelten folgende Grundmasse:

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

Stadtgärtnerei

Art. 23a⁶³ 1 Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilbereiche	
	I	II
Vollgeschosse max.	3	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max.	14 m	8,5 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m
Ausnützungsziffer max.	70 %	4 %

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

³ Im Teilbereich II sind mindestens 75 Prozent der nicht von Gebäuden überstellten Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen; temporäre Abdeckungen mit Folien und dergleichen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung sind höchstens drei Monate pro Jahr zulässig.

Wasserschutz-
polizei
Mythenquai

Art. 24⁶⁴ 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe, max. Höhenkote	420,00 m ü. M.

⁶³ Fassung gem. GRB vom 12. Juli 2023; Inkraftsetzung 1. August 2024 (STRB Nr. 1578/2024).

⁶⁴ Fassung gem. GRB vom 23. Mai 2012; Inkraftsetzung 29. Mai 2017 (STRB Nr. 359/2017).

² Vorbehältlich der Bestimmungen über die Strassen- und Wegabstände darf auf die Zonengrenze gebaut werden. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.⁶⁵

³ Das unterste Geschoss darf ab der Uferlinie 21,00 m in östlicher Richtung und 14,00 m in nördlicher Richtung ins Wasser hineinragen. Zudem sind im Wasser oder im Seegrund nur statisch notwendige Einbauten (insbesondere Pfählungen und Stützpfeiler) zulässig. Sie müssen einen Abstand zur seeseitigen Zonengrenze von mindestens 2,00 m einhalten.

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

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

⁶ Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen zulässig.

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

Art. 24a ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

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

Weitere Zonen
für öffentliche
Bauten
(Oe2-Oe7)

⁶⁵ Fassung gem. STRB Nr. 926 vom 16. November 2016; Inkraftsetzung 29. Mai 2017 (STRB Nr. 359/2017).

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

³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, soweit diese den zonengemässen Abstand übersteigen.

G. Quartiererhaltungszonen⁶⁶

1. Allgemeine Vorschriften

Eintragungen
in den Quartier-
erhaltungs-
zonenplänen

Art. 24b ¹ Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Vorschriften.

² Eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

Nutzweise

Art. 24c ¹ In Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

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

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO^{67, 68}.

Erscheinung
der Gebäude

Art. 24c^{bis69} ¹ Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.

⁶⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁶⁷ vom 7. März 2012, AS 551.140.

⁶⁸ Fassung gem. GRB vom 10. April 2019; Inkraftsetzung 6. Januar 2020 (STRB Nr. 961/2019).

⁶⁹ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

² Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.

³ In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen.

⁴ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

⁵ Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.

Art. 24d⁷⁰ ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen. Dachgestaltung von Schrägdächern

² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

⁴ Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.

Art. 24e⁷¹ Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können Abweichungen von der Geschoszahl, der Gebäude- und Firsthöhe, der hofseitigen Baubegrenzung sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z. B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen von Grundmassen

⁷⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁷¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

2. Quartiererhaltungszone IGebiets-
charakter

Art. 24f⁷² 1 Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich oder die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten.

² Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.

Randgebäude

Art. 24g⁷³ 1 Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

² Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5	6	7
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m	18 m	21,5 m	25 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
seitlicher Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m

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

⁴ Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht zu bauen. Besteht eine weiter zurückliegende Baulinie, ist auf diese zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

⁵ Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:

- a. Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft

⁷² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁷³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

- b. In den Gebieten b, c und d darf bis auf die in 12 m Abstand verlaufende Parallele zur strassenseitig vorherrschenden Bauflucht oder, falls eine solche besteht, zu einer weiter zurückliegenden Baulinie gebaut werden.
- c. Bestehende Randgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die hofseitig vorgeschriebene Baubegrenzung überschreiten, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 2 und ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Randgebäude die Baubegrenzung einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 2 beansprucht werden.
- d. Im Gebiet a gelten für Gebäudevorsprünge die kantonalen Vorschriften. In den Gebieten b, c und d darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. In den Gebieten b, c und d dürfen zudem bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) Liftanbauten im technisch erforderlichen Ausmass und unter Beachtung eines minimalen Grenzabstands von 3,5 m die Baubegrenzung überstellen.

Art. 24h⁷⁴ ¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im Hofgebäude rückwärtigen Bereich.

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

³ In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:

a.

Vollgeschosse max.	2
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max.	7 m
Firsthöhe max.	3 m
Grenzabstand min.	3,5 m

⁷⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

- b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
- c. Hofgebäude dürfen mit anderen Hofgebäuden, im Gebiet b zudem mit Randgebäuden zusammengebaut werden.
- d. Die nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellen und Parzellenteile dürfen im Gebiet b höchstens zu einem Drittel und im Gebiet c höchstens zu einem Fünftel mit Hofgebäuden überbaut werden.

⁴ Im Gebiet d darf der Hofbereich nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut und ersetzt werden. Dabei sind die im Gebiet b geltenden Grundmasse gemäss Abs. 3 einzuhalten.

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

Besondere
Gebäude

Art. 24i In den Gebieten b, c und d dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

3. Quartiererhaltungszone II

Gebiets-
charakter

Art. 24k ¹ Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten.

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

Hauptgebäude

Art. 24l⁷⁵ ¹ Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m

² Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von maximal 16 m gestattet; im rückwärtigen Bereich ist sie nicht zulässig.

⁷⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³ Für Hauptgebäude gilt eine maximale Bautiefe von 16 m, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

⁴ Strassenseitig dürfen einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

⁵ Bestehende Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999), die die maximale Bautiefe überschreiten oder im dahinter liegenden Bereich stehen, dürfen über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche und Geschossigkeit sowie des bisherigen Gebäudekubus ersetzt werden. Dabei sind die Grundmasse gemäss Abs. 1 einzuhalten. Nur unter der Voraussetzung, dass das neu erstellte Hauptgebäude die Bautiefe einhält und den bisherigen Gebäudekubus aufgibt, dürfen bisher nicht ausgeschöpfte Grundmasse gemäss Abs. 1 beansprucht werden.

⁶ Bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) darf ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.

Art. 24m⁷⁶ 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften. Besondere Gebäude

4. Quartiererhaltungszone III⁷⁷

Art. 24n ¹ Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und einer hohen Durchlässigkeit aus. Die Gebäude sind in der Regel allseitig orientiert und verfügen über einen mehrseitigen Bezug zu unterschiedlich strukturierten Aussenräumen. Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind dicht bebaut. Gebietscharakter

² Die Strassenfassaden weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.

⁷⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁷⁷ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Randgebäude

Art. 24o ¹ Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen.

² Entsprechend den Vollgeschossen gemäss Planeintrag gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Gebäudehöhe max.	11,5 m	14,7 m	18 m
Firsthöhe max.	5 m	5 m	5 m
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m

³ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse kann ein Näherbaurecht begründet und der Grenz- oder Gebäudeabstand verringert werden. Dabei darf ein Gebäudeabstand von 5 m nicht unterschritten werden. Dies gilt auch gegenüber von Hofgebäuden.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist zustimmungsfrei gestattet. In den in den Ergänzungsplänen bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen nur erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

⁵ Für Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen gilt gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder weiter zurückliegender Baulinie im Gebiet a eine maximale Bautiefe von 16 m, im Gebiet b eine maximale Bautiefe von 12 m. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

⁶ Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschende Bauflucht oder, falls eine solche besteht, auf eine weiter zurückliegende Baulinie zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.

Hofgebäude

Art. 24p ¹ Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder im rückwärtigen Bereich.

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

³ Im Gebiet b gelten folgende Grundmasse:

a.

Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss	0
Gebäudehöhe max.	11,5 m
Firsthöhe max.	3 m
Grenzabstand min.	3,5 m

- b. Anrechenbare Räume im Untergeschoss sind nur im Umfang der grösstmöglichen Vollgeschossfläche zulässig.
- c. Hofgebäude dürfen nur mit Hofgebäuden zusammengebaut werden.

⁴ In Hofgebäuden ist der Wohnanteil gemäss Zonenplan einzuhalten, höchstens jedoch ein solcher von 66 %.

Art. 24q 2 % der Parzellenfläche, wenigstens jedoch 10 m², dürfen mit besonderen Gebäuden überstellt werden. Diese unterliegen nur den kantonalen Abstandsvorschriften.

Besondere
Gebäude

H. Kernzonen⁷⁸

1. Zweck

Art. 25 Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen.

Zweck

2. Allgemeine Vorschriften für alle Kernzonen

Art. 26 Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Kernzonen, soweit in den Zusatzvorschriften für die einzelnen Gebiete nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist.

Geltung

Art. 27⁷⁹ 1 Hauptgebäude können nur innerhalb der Baubereiche oder Baubegrenzungslinien sowie anstelle von mit Profilerhaltung oder Profilangleichung gekennzeichneten Gebäuden neu erstellt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Überbaubare
Flächen

⁷⁸ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁷⁹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

² Für unter Schutz gestellte Gebäude ist die Beschränkung der überbaubaren Fläche nicht massgebend.

³ Das Bauen auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist gestattet, soweit nicht eine Profilerhaltung, eine Profilangleichung, ein Baubereich oder eine Baubegrenzungslinie entgegenstehen.

⁴ In den Kernzonen Albisrieden, Drahtzug, Hinterberg, Hirschengraben, Höngg, Honrain, Kieselgasse, Köschenrüti, Neubühl, Parkring, Platte, Rämistrasse, Riedhof, Seefeld, Vorderberg, Witikon und Zähringerstrasse ist die Geltung der Baulinie suspendiert, wo die vorgeschriebene Profilerhaltung Gebäude oder Gebäudeteile im Baulinienbereich betrifft.

Profilerhaltung

Art. 28⁸⁰ ¹ Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

² Für die Nutzung überhoher Raumstrukturen (Fabrikhallen, landwirtschaftliche Remisen usw.) mit mehrgeschossigen Raumhöhen darf die Zahl der bestehenden Vollgeschosse überschritten werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.

³ Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt.

⁴ Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf ein besonderes Gebäude gemäss Art. 37 nur angebaut werden, wenn dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selau, Utoquai und Zähringerstrasse bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfasaden eine Profilerhaltungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen

⁸⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilerhaltungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Art. 29⁸¹ 1 Gebäude oder Gebäudeteile haben sich im Bereich einer Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses und an der Traufhöhe der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. Profilangleichung

² Ist in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Rämistrasse, Seefeld, Selnau und Utoquai bei Gebäuden oder Gebäudeteilen nur entlang der Strassenfassaden eine Profilangleichungslinie festgesetzt, gelten folgende Bestimmungen:

- a. In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.
- b. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Profilangleichungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Art. 30⁸² 1 Sind im Baubereich keine Bezeichnungen enthalten, kann ein Gebäude mit der bestehenden oberirdischen Baumasse neu erstellt werden. Die Baumasse berechnet sich nach den kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Baubereich

⁸¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

² Im Baubereich oder im Grundstück eingetragene Bezeichnungen bedeuten folgende Vorschriften:

- a. Entsprechend den nachstehenden Bezeichnungen gelten die Grundmasse:

	K2	K3	K4	K5
Vollgeschosse max.	2	3	4	5
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	7,5 m	10,5 m	13,5 m	16,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	3,5 m	3,5 m
Abstand mit Mehrlängenzuschlag max.	10 m	11 m		
Ausnützungsziffer max.	60 %	90 %	130 %	170 %

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Baubereiche K2 und K3 und beträgt 1/3 der 12 m übersteigenden Fassadenlänge. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet. Die massgebliche Grundfläche ist der vom Baubereich erfasste Teil eines Grundstücks. Die anrechenbare Geschossfläche der mit Profilerhaltung bezeichneten Gebäude gilt als bereits konsumierte Fläche der zulässigen Ausnützung.

- b. Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Zusatzvorschriften.
- c. Die Zahl über dem Strich bezeichnet die maximal zulässigen Vollgeschosse.
- d. Die Zahl unter dem Strich bezeichnet die maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m².
- e. Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichslinie bezeichnet die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

³ Gebäude können ausser in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 bis auf die Baubereichsgrenze gestellt werden.

⁴ Punktierte Flächen in Baubereichen bezeichnen die erwünschte Lage von Neubauten. Von der punktierten Fläche darf nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erreicht wird.

Art. 31⁸³ 1 Innerhalb der Baubegrenzungslinie sind in der Regel 5 Vollgeschosse zulässig. Wo 6 Vollgeschosse zulässig sind, ist dies im Kernzonenplan eingetragen. Baubegrenzungslinie

² Eine Zahlenangabe entlang der Baubegrenzungslinie bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

³ Hauptgebäude sind auf die Baubegrenzungslinie zu stellen.

⁴ In den mit H bezeichneten Strassengevierten ist bei Um- und Neubauten die hofseitige Baubegrenzung der bestehenden Hauptgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) einzuhalten. Der Hofbereich darf nicht weiter überbaut werden. Bestehende Hofgebäude (Stichtag 1. Januar 1999) dürfen im bisherigen Kubus umgebaut werden. Zusätzlich dürfen 2 % der im Hofbereich gelegenen Parzellen und Parzellenteile, wenigstens jedoch 10 m², mit besonderen Gebäuden überstellt werden.

⁵ Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Hauptgebäude ist zudem eine maximale Bautiefe von 20 m, gemessen ab Baubegrenzungslinie, einzuhalten. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

Art. 32 Für die Bestimmung der Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosshöhe ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen. Gebäudehöhe

Art. 33⁸⁴ 1 Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,5 m über dem tiefsten oder maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite liegen. In der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite darf der fertige Fussboden des Erdgeschosses nicht unter dem gewachsenen Boden liegen. Höhenlage der Gebäude

² Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren.

³ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschoss) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

⁸³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

- Abgrabungen, Aufschüttungen Art. 34⁸⁵ Für Abgrabungen und Aufschüttungen gilt Art. 10 unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebietscharakters und der Erzielung einer guten Gesamtwirkung. Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1.
- Untergeschoss Art. 35 ¹ Wird die erlaubte Zahl der Vollgeschosse erreicht, ist ein anrechenbares Untergeschoss nur gestattet, wenn dazu keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen erforderlich sind.
² Ist keine Ausnützungsziffer festgelegt, sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig.
- Dachgeschoss Art. 36⁸⁶ ¹ Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein anrechenbares Dachgeschoss erlaubt.
² In den Kernzonen darf bei bestehenden Gebäuden (Stichtag 1. Januar 1999) ein bereits vorhandenes zweites Dachgeschoss ausgebaut werden.
- Besondere Gebäude Art. 37 ¹ Bei Wahrung des Gebietscharakters dürfen besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 5 % der Grundstücksfläche auch ausserhalb der überbaubaren Flächen gemäss Art. 27 erstellt werden. Solche Gebäude sind zusätzlich zur festgelegten Gebäudegrundfläche oder einer zu übernehmenden Baumasse und ohne Anrechnung auf eine festgelegte Überbauungsziffer zulässig. Vorbehalten bleiben die abweichenden Regelungen gemäss Art. 28, 29, 31 und 73.
² Für besondere Gebäude gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.
- Unterirdische Gebäude Art. 38⁸⁷ ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, sofern sie den gewachsenen Boden nicht überragen.
² In unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der überbaubaren Flächen sind keine Räume mit anrechenbaren Nutzungen gestattet.
- Dachgestaltung Art. 39⁸⁸ ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

⁸⁵ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸⁷ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁸⁸ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

³ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die Gesamtfläche der Dachfenster darf im zweiten Dachgeschoss höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raums betragen.

⁴ Wo Mansardendächer, Zinnendächer und ähnliche steile Dachformen vorherrschen und die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe erreicht, ist eine Durchstossung der für das Schrägdach zulässigen Dachebene gestattet.

⁵ Zur Wahrung gebietstypischer Dachformen und im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds können in den Kernzonen City, Enge, Hirschengraben, Mythenquai, Parkring, Rämistrasse, Seefeld, Selnau, Utoquai und Zähringerstrasse Abweichungen von der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden.

Art. 40⁸⁹ ¹ Von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks ist mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren. Wohnanteil

^{1bis} Die Wohnung als Ganzes wird dem Wohnanteil gemäss Abs. 1 nicht angerechnet, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz⁹⁰ nutzt.

² Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, müssen anrechenbare Flächen im Dachgeschoss dem Wohnen dienen, wobei die regelmässig befristete gewerbliche Zurverfügungstellung für weniger als ein Jahr unzulässig ist, falls in der Wohnung nicht zugleich eine Person mit Hauptwohnsitz oder eine im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Zweitwohnungsgesetz gleichgestellte Person wohnt; vorbehalten bleibt eine Verlegung gemäss Abs. 3.

^{2bis} Von der Regelung betreffend Nichtanrechenbarkeit (Abs. 1^{bis} und 2) sind solche Wohnungen ausgenommen, die von der Gemeinde oder Privaten im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Zwecke der Unterbringung von Hilfebedürftigen zur Verfügung gestellt werden.

³ Die Wohnfläche kann innerhalb des Gebäudes und innerhalb eines Umkreises mit einem Radius von 150 m in der Kernzone

⁸⁹ Fassung gem. GRB vom 22. September 2021; Inkraftsetzung 1. September 2026 (STRB Nr. 2512/2026).

⁹⁰ vom 20. März 2015, SR 702.

Altstadt und von 300 m in den übrigen Zonen verlegt werden; eine Weiterverlegung aus diesem Umkreis hinaus ist nicht zulässig; diese Beschränkung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁴ In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent darf der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, die vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, auf höchstens folgende Werte herabgesetzt werden:

50 %	in zweigeschossigen Zonen
66 %	in dreigeschossigen Zonen
75 %	in viergeschossigen Zonen
80 %	in fünfgeschossigen Zonen

^{4bis} Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horten und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig von der geltenden Wohnanteilsspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

⁵ In Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 75 Prozent können bestehende Betriebe und Einrichtungen gemäss Abs. 4 (Stichtag 1. Januar 1999) ihre Betriebsfläche um insgesamt höchstens 25 Prozentpunkte zulasten des Wohnanteils erhöhen.

⁶ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten ist.

Nutzweise

Art. 41 ¹ In Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 % sind nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

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

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 PGVO^{91 92}.

Erweiterung der
Bewilligungs-
pflicht

Art. 42 ¹ Fassadenänderungen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

⁹¹ vom 7. März 2012, AS 551.140.

⁹² Fassung gem. GRB vom 10. April 2019; Inkraftsetzung 6. Januar 2020 (STRB Nr. 961/2019).

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

Art. 43⁹³ ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bei nicht mit Bauten überstellten Flächen sind dabei insbesondere gebietscharakteristische Geländemodellierung, Bepflanzung und Materialisierung zu berücksichtigen.

Allgemeine
Gestaltungs-
vorschriften

² Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen; sie sind aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 43a⁹⁴ ¹ Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist ein Anteil der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Dabei gelten folgende Werte:

Begrünung,
Spiel- und
Ruheflächen,
Gärten

Baubereiche K2 und K3	2/3
Kernzonen Albisrieden, Belvoir, Bernoulli, Blüemliquartier, Drahtzug, Fierzgasse, Haumesser, Heimatstrasse, Hinterberg 1 und 2, Hohe Promenade (ohne Bahngelände und Grundstücke an der Stadelhoferstrasse), Honrain, Köschenrüti, Mittel-Leimbach, Neubühl, Parkring, Platte, Riedhof, Schwamendingen, Seefeld, Unteraffoltern, Vorderberg, Vordere Eierbrecht, Waidhof, Witikon, Wollishofen	1/2
Baubereiche K4 und K5 sowie Kernzonen Enge, Hirschengraben, Höngg, Kieselgasse, Mythenquai, Ottenweg, Selnau, Utoquai, Zähringerstrasse	1/3

² Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

³ Vorbehalten bleiben abweichende Gestaltungsanforderungen zur Wahrung des Gebietscharakters.

⁴ Die Herrichtung von Freizeit- oder Pflanzgärten, Spiel- oder Ruheflächen kann bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

⁹³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁹⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung (ohne Kernzone Ottenweg) 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018); Inkraftsetzung Kernzone Ottenweg 6. März 2020 (STRB Nr. 12/2020).

Hafen-
infrastruktur

Art. 43b⁹⁵ In den Kernzonen darf mit Ausnahme der für die Zürichsee- und Limmatschiffahrt und die professionelle und private Binnenschiffahrt notwendigen Infrastrukturen keine weitere Hafeninfrastruktur (insbesondere Hafenkräne, Hafenspiller und Schiffshörner) aufgestellt werden.

3. Gebietscharaktere und Zusatzvorschriften

a. Altstadt

Gebiets-
charakter

Art. 44⁹⁶ 1 Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen und die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar.

² Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelt Plätze. Innenhöfe mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden.

³ Charakteristisch sind insbesondere:

- a. vielfältige Dachlandschaft;
- b. teilweise stark differierende Traufhöhen;
- c. unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke;
- d. unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete Fenster;
- e. Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen;
- f. ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden;
- g. im nichtunterkellerten Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.

⁹⁵ Geändert durch GRB vom 2. Dezember 2015; Inkraftsetzung 12. September 2016 (STRB Nr. 670/2016).

⁹⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Art. 45 Zusatzvorschriften Altstadt: Neubauten⁹⁷

Art. 46⁹⁸ 1 Für sämtliche Bauten in der Altstadt gilt allseitig die Profilerhaltung gemäss Art. 28. Zusatz-
vorschriften
Profilerhaltung

² Abweichungen von Abs. 1 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters liegt und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

**Art. 47 Zusatzvorschriften Altstadt:
Besondere Nutzungsanordnung⁹⁹**

Art. 48¹⁰⁰ 1 Das bisherige System der Haustrennwände ist zu übernehmen. Zusatz-
vorschriften
Gestaltung

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

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

⁴ Gegen die Strasse gerichtete Balkone und Vordächer sind nicht gestattet. Kleinteilige Sonnenschutzvorrichtungen wie Fallarmstoren oder ähnliche Vorrichtungen können zum Schutz von Schaufensterauslagen oder zur Beschattung von Strassencafés bewilligt werden.

Art. 49¹⁰¹ In der Kernzone Altstadt sind anrechenbare Räume in Untergeschossen nur im Umfang von 60 % des nach Regelbauweise grösstmöglichen Vollgeschosses zulässig. Zusatz-
vorschriften
Untergeschosse

b. City

Art. 50¹⁰² 1 Das insbesondere im 19. Jahrhundert planmässig parzellerte und bebaute Gebiet ist geprägt durch die durch das Strassennetz vorgegebene rasterartige Bebauungsstruktur. Die Gebäude sind vier- bis fünfgeschossig, die Fassaden verputzt oder mit Steinplatten belegt und die Traufen markant ausgebildet. Die Erdgeschosse sind in der Regel für publikumsorientierte Nutzungen überhoch ausgebildet. Gebiets-
charakter

⁹⁷ Aufgehoben durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁹⁸ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁹⁹ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

¹⁰⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹⁰¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹⁰² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

² Geschäftshäuser des Historismus und des frühen Jugendstils kennzeichnen das Bahnofsgeviert mit dem grossen, auf den Bahnhofplatz ausgerichteten Bahnhofportal, die Bahnhofstrasse und das Fraumünsterquartier. Repräsentative Einzelbauten heben sich palastartig aus der sonst vorherrschenden Blockrandbebauung hervor.

³ Markant ist der s-förmige Verlauf der Uraniastrasse, zum Auftakt flankiert von den grossstädtisch konzipierten Amtshäusern und der Sternwarte, weiter begleitet von aufwändig im Jugendstil und Art déco geschmückten Fassaden.

⁴ Entlang der Löwen- und Talstrasse prägen teilweise bis zu einen Strassenblock lange Gebäude das Strassenbild.

⁵ Im Gebiet des Talackers und um den barocken Pelikanplatz entstand in der Mitte des 20. Jahrhunderts ein modernes Geschäftsviertel mit grossvolumigen Bürobauten.

Zusatzvorschriften Profilangleichung S

Art. 51¹⁰³ Gebäude und Gebäudeteile haben sich im Bereich der mit S bezeichneten Profilangleichungslinie bei Ersatz oder Umbau an der Erdgeschossansetzung, an der Höhe und Ausgestaltung des Erdgeschosses, an der Traufhöhe, an der Gesamthöhe und an der Dachgestaltung der massgebenden Nachbargebäude zu orientieren. Referenz ist der bauliche Bestand der Nachbargebäude.

c. Enge und Selnau

Gebietscharakter

Art. 52¹⁰⁴ ¹ Zwischen Schanzengraben und Bahnhof Enge entstand im Gebiet der Kernzone Enge seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ein Wohngebiet mit zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Prägend sind die schlossähnlichen Wohnblöcke an der Seefront und die erhaltenen Blockrandbebauungen zwischen Genfer- und Alfred-Escher-Strasse. Ab 1930 entstand zwischen Schanzengraben und Beethovenstrasse ein modernes Geschäftsviertel, grössernteils im Landistil.

² Um das ehemalige Bezirksgebäude von 1857 entstanden im Gebiet der Kernzone Selnau zunächst im nördlichen Teil spätklassizistische, meist viergeschossige Mehrfamilienhäuser; jünger und der Zeit entsprechend reich gegliedert und ornamentiert sind die vier- bis fünfgeschossigen Bauten der Brandschenke-, Freigut- und Gartenstrasse.

¹⁰³ Fassung gem. GRB vom 28. August 2019; Inkraftsetzung 15. Mai 2020 (STRB Nr. 243/2020).

¹⁰⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

Art. 52^{bis}¹⁰⁵ ¹ Eine Zahlenangabe entlang der Baubereichsline in den Bereichen A und B bezeichnet die zulässige Gebäudehöhe in Metern. Sie geht der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 vor.

Zusatz-
vorschriften
Kongresshaus
und Tonhalle

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

³ Im Bereich A darf auf dem Flachdach an die nördliche Profilerhaltungslinie ein Windfang mit einer maximalen Grundfläche von 45,0 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m angebaut werden.

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

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

⁶ Die Bauherrschaft hat durch ein Gutachten die Notwendigkeit und den Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung¹⁰⁶ hinreichend klein ist.

Art. 53 Zusatzvorschriften Enge:
Besondere Nutzungsanordnung¹⁰⁷

d. Utoquai und Mythenquai

Art. 54¹⁰⁸ ¹ Zurückversetzt hinter Quaianlage und mehrspurigen Strassen besteht entlang des Uto- sowie des Mythenquais eine städtebaulich bedeutende Seefrontbebauung an exponierter Lage.

Gebiets-
charakter

² Repräsentative Hauptfronten von Blockrandbebauungen sind ebenso typisch wie grosse herrschaftliche Einzelbauten. Die Bauten sind fünfgeschossig. Charakteristisch sind die markant ausgebildeten Traufen auf etwa 20 m Höhe.

¹⁰⁵ Geändert durch GRB vom 16. Dezember 2015; Inkraftsetzung 12. September 2016 (STRB Nr. 671/2016).

¹⁰⁶ Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991, Störfallverordnung, StFV, SR 814.012.

¹⁰⁷ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

¹⁰⁸ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

e. Kaserne

Gebiets-
charakter

Art. 55 Das Gebiet wird geprägt durch die mehrteilige, schlossartige, axial ausgerichtete Anlage der ehemaligen Kaserne mit Stallungen in historistischer Formensprache.

Art. 56 Zusatzvorschriften Langstrasse:
Besondere Nutzungsanordnung¹⁰⁹

f. Rämistrasse

Gebiets-
charakter

Art. 57¹¹⁰ ¹ Das Gebiet rund um den Bellevueplatz ist geprägt von den ehemaligen Hotelbauten am Platz, von den später entstandenen Wohn- und Geschäftshäusern mit betont städtischem Charakter entlang der Rämistrasse sowie der repräsentativen Seefront entlang der Theaterstrasse.

² Die Blockrandbebauung herrscht vor. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Entlang der Rämistrasse liegt die markant ausgebildete Traufe in der Regel auf etwa 18 m Höhe und bildet wegen der Hanglage eine Treppenlinie.

Art. 58 Gebietscharakter Kreuzplatz¹¹¹

g. Hirschengraben¹¹²

Gebiets-
charakter

Art. 59 ¹ Das Gebiet umfasst die städtebaulich wichtige Übergangszone zwischen Altstadt und Hochschulquartier.

² Das Gebiet zwischen Hirschengraben und dem Hochschulplateau ist geprägt von Herrschaftssitzen des 17. und 18. Jahrhunderts, teilweise mit ausgedehnten Gartenanlagen. Dazwischen befinden sich massstäblich eingefügte öffentliche Bauten des 19. Jahrhunderts.

³ Entlang der Rämistrasse konzentrieren sich Staatsbauten für Bildung und Kultur.

⁴ Das Gebiet «Auf der Mauer» zeichnet sich aus als einheitlich geplante Überbauung von villenartigen Neurenaissance-Mehrfamilienhäusern des späten 19. Jahrhunderts mit Gärten und grossem Baumbestand.

¹⁰⁹ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

¹¹⁰ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹¹ Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.

¹¹² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

h. Zähringerstrasse¹¹³

Art. 59a Das Gebiet ist geprägt von der Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die Gebäude weisen in der Regel ein überhoch ausgebildetes Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen auf und sind vier- bis fünfgeschossig. Die Traufen sind bei gleicher Stockwerkzahl gleich hoch, bilden aber wegen der Hanglage eine Treppenlinie.

Gebiets-
charakter

i. Ländliche Kernzonen¹¹⁴

Art. 60¹¹⁵ ¹ Zu den ländlichen Kernzonen gehören die bäuerlichen Dorfkerne und die Weiler. Allgemeines

² Zu den bäuerlichen Dorfkerne gehören die Kernzonen Albisrieden, Höngg, Mittel-Leimbach, Schwamendingen, Unteraffoltern, Witikon und Wollishofen.

³ Zu den Weilern gehören die Kernzonen Drahtzug, Haumesser, Hinterberg 1 und 2, Honrain, Köschenrüti, Riedhof, Vorderberg, Vordere Eierbrecht und Waidhof.

Art. 60a¹¹⁶ ¹ Die heutigen Dorfkerne auf Stadtgebiet entwickelten sich aus den ursprünglichen Bauerndörfern. Sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (15. bis 18. Jahrhundert) mit ihrer klaren Gliederung in Wohnteile und Stallscheunen und einzelnen, in die Lücken gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bauernhäuser und Ökonomiebauten, Wohn- und Gewerbebauten). Typische Gebäude sind zudem die Dorfkirchen, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser und Schulhäuser der ehemaligen Gemeinden sowie vereinzelt auch Verkaufsläden und Wirtschaften.

Gebiets-
charakter
bäuerliche
Dorfkerne

² Ein Dorfkerne bildet eine Einheit von unterschiedlichen Gebäuden in einer vielgestaltigen Umgebung. Einheitlich sind die herkömmlichen Kuben, die Geschossigkeit (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser), das Nebeneinander von Holz-, Backstein- und verputzten Fassaden sowie mehrheitlich von Wohn- und Ökonomiegebäuden. Unterschiedlich sind die Ausrichtung der Gebäude, die Gebäudehöhe und das Erscheinungsbild der Bauten im Detail.

¹¹³ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹⁶ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³ Die wesentlichen, ortsbildprägenden Elemente sind:

- a. traditionelle Gesamtform der Baukörper mit oft grossen und geschlossenen, teilweise auch kleinteilig gegliederten Dachflächen (Giebel- oder Pultdächer) und teilweise geringe Gebäudeabstände;
- b. rhythmische Abfolge von Gross- und Kleinbauten, Wohn- und Ökonomiebauten, intensiv und extensiv genutzten Bauten;
- c. bebauter Raum durchsetzt mit öffentlichen Räumen und Vorplätzen, Grün- und Gartenflächen, kleinmassstäbliche Raumbuchten aufgrund der ursprünglichen Nutzung;
- d. traditionelle Baumaterialien;
- e. bäuerliche Umgebung (chaussierte Vorplätze, Bauern- und Obstgärten, Obstbäume, grosse Einzel- und Hofbäume, Einfriedungen, Wiesenböschungen, Weiden und Brachflächen) mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Gebiets-
charakter
Weiler

Art. 60b¹¹⁷ ¹ Weiler sind ländliche Gebäudegruppen, die nicht die Ausdehnung eines Dorfkerns erreichen. Sie umfassen einzelne Bauernhäuser aus dem 16. bis 20. Jahrhundert sowie ländliche und vorstädtische Ergänzungsbauten.

² Der Gebietscharakter entspricht im Übrigen sinngemäss den Bestimmungen von Art. 60a Abs. 2 und 3.

Art. 61 Zusatzvorschriften Unteraffoltern¹¹⁸

Zusatz-
vorschriften
Höngg

Art. 62¹¹⁹ Bei den Arkadenlinien gemäss Kernzonenplan müssen neue, auf das Niveau der angrenzenden Strasse ausgerichtete Geschosse strassenseitig bis zu dieser Linie als Arkade ausgebildet werden. Das erste Geschoss unter dem Strassenniveau ist strassenseitig bis auf die Arkadenlinie zurückzusetzen.

Art. 63 Zusatzvorschriften Mittel-Leimbach¹²⁰

Art. 64 Gebietscharakter Wollishofen¹²¹

¹¹⁷ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹⁸ Aufgehoben durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹¹⁹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²⁰ Aufgehoben durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²¹ Aufgehoben durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

j. Parkring¹²²

Art. 65 ¹ Das historistische Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) zeichnet sich durch eine enge Verbindung zwischen Architektur und Parklandschaft aus. Gebiets-
charakter

² An den Rändern schirmt ein dichter Baumbestand das Gebiet nach aussen ab. Das Innere prägen grosse Villen mit seltenen Bäumen und ausgedehnten Grünflächen.

³ Der südliche und westliche Randbereich wird abgeschlossen durch eine im englischen Landhausstil errichtete Gruppe von Doppeleinfamilienhäusern mit Gärten.

Art. 66 Zusätzliche Bauvorschriften C:

Überbauungsziffer max.	20 %
Gebäudelänge max.	25 m

Zusatz-
vorschriften

k. Belvoir¹²³

Art. 67 Charakteristisch sind Einzelvillen im Stil des Historismus, die sich auf die beiden grossen Parkanlagen Belvoir- und Rieterpark ausrichten. Gebiets-
charakter

l. Seefeld¹²⁴

Art. 68 ¹²⁵ ¹ Der nördliche Teil des Gebiets ist durch eine offene Blockrandbauweise im Heimatstil geprägt. Gebiets-
charakter

² Im äusseren Seefeld und entlang der Seepromenade prägen Villen mit parkähnlichen Gärten das Ortsbild.

³ Repräsentative Firmensitze der Nachkriegszeit sind charakteristisch für die Seepromenade. Sie fügen sich rücksichtsvoll in die ältere Bebauungsstruktur ein.

Art. 69 Zusatzvorschriften Seefeld¹²⁶

Art. 70 Zusatzvorschriften Seefeld:
Besondere Nutzungsanordnung¹²⁷

¹²² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²⁶ Aufgehoben durch GRB vom 24. November 1999.

¹²⁷ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

m. Kieselgasse¹²⁸Gebiets-
charakter

Art. 70a Das Gebiet umfasst drei von der Baumeisterarchitektur des frühen Stadtwachstums (1860 bis 1900) geprägte Hausgevierte im Seefeld. Einfachste Wohn- und historistisch verzierte Mietshäuser mit ihren eingezäunten baumbestandenen Gärten entlang schmaler Strassen sind für das Gebiet typisch. An den Rändern umfassen jüngere und höhere Wohn- und Geschäftsbauten die Kernzone.

n. Ottenweg¹²⁹Gebiets-
charakter

Art. 70b Das Gebiet ist von kleinteiligen Handwerkerhäusern, Werkstätten und frühen Mietshäusern in der sich ab etwa 1830 entwickelnden Baumeisterarchitektur geprägt. Grössere moderne Wohn- und Gewerbebauten durchsetzen das Quartier.

Zusatz-
vorschriften

Art. 70b^{bis}¹³⁰ Zusätzliche Bauvorschriften A:

Anrechenbares Untergeschoss max.	0
Anrechenbares Dachgeschoss max.	0

o. Platte¹³¹Gebiets-
charakter

Art. 70c ¹ Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850.

² Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten verbinden die drei dörflichen Gebiete.

³ An Baschligplatz und Hofstrasse befindet sich eine grosse zusammenhängende Gruppe von dörflichen Gebäuden. Entlang der Ritterstrasse und der Plattenstrasse schliessen die Bauten der vorstädtischen Erweiterung an.

⁴ Kleinteilige Häuser der Biedermeierzeit und stattliche Gebäude der Wende vom 19. und frühen 20. Jahrhundert, als Wohn- und Gewerbebauten genutzt, säumen die Wolfbachstrasse (früher den Wolfbach).

¹²⁸ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹²⁹ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 6. März 2020 (STRB Nr. 12/2020).

¹³⁰ Fassung gem. GRB vom 29. Mai 2024; Inkraftsetzung 1. April 2025 (STRB Nr. 277/2025).

¹³¹ Eingefügt durch GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁵ Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser für die gehobene Mittelschicht prägen das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse. Das Gebiet beim ehemaligen Dorfkern Platte (Fluntern) ist geprägt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil und Bauten der Siedlungsverdichtung (u. a. Blockrand) vor und nach der Eingemeindung von 1893.

⁶ Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor. Die Blockrandbauweise findet sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse.

p. Bernoulli, Fierzgasse, Heimatstrasse und Neubühl¹³²

Art. 71¹³³ ¹ Es handelt sich um Kleinhaussiedlungen verschiedener Bau- und Stilepochen, in Zeilenbauweise mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erstellt, mit vielfältigen Nutz- und Ziergärten.

Gebiets-
charakter

² Charakteristisch für die Kleinhaussiedlungen sind das einheitliche Erscheinungsbild im Stadtgefüge, die Verwendung traditioneller Baumaterialien und die sorgfältige Gliederung der Fassaden und Dächer.

Art. 71a¹³⁴ ¹ Es sind folgende Geschosse zulässig:

Zusatz-
vorschriften
Fierzgasse

Vollgeschosse maximal	2
anrechenbares Untergeschoss maximal	1
anrechenbares Dachgeschoss maximal	1

² Ersatzbauten dürfen nur anstelle bestehender ursprünglicher Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und Dachform erstellt werden. Dabei dürfen an der Heinrichstrasse eingeschossige Bauten oder Flachdachbauten an die Geschossigkeit, Geschosslage und Dachform von Nachbarbauten derselben Häuserzeile angeglichen werden.

³ Die Baumasse des bestehenden Hauptgebäudes darf nur vergrössert werden, sofern die Vorschriften gemäss Abs. 2 eingehalten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Ausserdem sind Anbauten, Aufbauten sowie Fassaden- und Dachdämmungen gemäss nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

⁴ Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

¹³² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹³³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹³⁴ Geändert durch GRB vom 19. März 2014; Inkraftsetzung 2. April 2015 (STRB Nr. 287/2015).

⁵ Die zusätzlich mögliche Wandstärke wärmegeämmter Fassaden beträgt im Aussenbereich maximal 10 cm. Für eine allfällige Isolation des Dachraums darf die Dachfläche um maximal 7 cm erhöht werden.

⁶ Für Häuser mit Dachgeschoss sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die walmdachgedeckten Häuser an der Langstrasse. Bei Um- und Ersatzbauten sind Firstrichtung, Traufhöhe und Dachneigung zu übernehmen oder den Dächern der benachbarten Häuser anzugleichen.

⁷ Im ersten Dachgeschoss sind je Hausteil und Dachfläche maximal zwei Lukarnen mit einer Breite von insgesamt maximal einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge (Einzelhaus) gestattet. Ferner ist je Hausteil und Dachfläche ein zusätzliches Dachflächenfenster zulässig. Anstelle der Lukarnen kann je ein weiteres Dachflächenfenster ausgeführt werden. Für die Dachflächenfenster gilt das Maximalaussenmass von 0,65 m² je Fenster. Sie sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht gestattet.

⁸ An der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss zulässig. Ihre Gebäudetiefe beträgt maximal 3,00 m; bei den Häusern Heinrichstrasse 35, 36, 37 und 38 beträgt sie maximal 4,00 m. Für die Anbauten gilt in der Verlängerung der Haustrennwände das Grenzbaurecht. Von den Giebelfassaden haben die Anbauten einen minimalen Rücksprung von 1,20 m einzuhalten.

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

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

¹¹ Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6,00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

¹² In den im Kernzonenplan Fierzgasse mit «J» bezeichneten Baubereichen sind eingeschossige Anbauten ohne Dachgeschoss auf der gesamten Fläche der Baubereiche zulässig. Die geschlossene Bauweise ist im Baubereich ohne Zustimmung zulässig. Dies gilt auch für Gebäude ausserhalb des Baubereichs, sofern diese in geschlossener Bauweise an Gebäude im Baubereich angebaut werden.

q. Blüemliquartier¹³⁵

Art. 72 In mehreren Etappen zwischen 1928 und 1937 erbaute Einfamilienhaus-Siedlung, die im Sinne der Gartenstadtidee eine starke Durchgrünung sowie zeittypische zwei- und dreigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach aufweist.

Gebiets-
charakter
Teilbereiche
I, II, III

Art. 73¹³⁶ 1 Es sind folgende Geschosse zulässig

Zusatz-
vorschriften

	Teilbereiche		
	I	II	III
Vollgeschosse max.	3	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	0	1	0
anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1

² Neubauten dürfen nur anstelle bestehender Gebäude und unter Beibehaltung von deren Lage, Höhenlage und strassenseitiger Bauflucht erstellt werden. Die Baumasse des bestehenden Gebäudes darf nicht überschritten werden. Massgebend für die Berechnung der Baumasse sind die kantonalen Vorschriften über die Baumassenziffer. Zulässige An- und Aufbauten gemäss Abs. 6 und 7 fallen ausser Ansatz.

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

⁴ Das bestehende System der Haustrennwände ist beizubehalten.

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

⁶ Pro Haus und Dachfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von maximal 0,65 m² (Flügelmass) zulässig. Pro Haus und Dachfläche sind Lukarnen bis zu einer Breite von einem Viertel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Dach-einschnitte sind unzulässig.

⁷ Rückwärtig sind eingeschossige Anbauten (wie Wintergärten usw.) auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und mit einer Tiefe von höchstens 3 m zulässig.

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

¹³⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹³⁶ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

⁹ Pro Grundstück ist ein besonderes Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

¹⁰ Abweichungen von den Zusatzvorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 5 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies der besseren Wahrung des Gebietscharakters oder anderer öffentlicher Interessen oder der Verbesserung wohnhygienischer Verhältnisse dient und keine überwiegenden anderen öffentlichen oder schutzwürdigen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

r. Hohe Promenade¹³⁷

Gebiets-
charakter

Art. 74 ¹ Kern des Gebiets ist die Hohe Promenade, eine teilweise öffentliche Parkanlage mit seltenem Baumbestand und mit Aussicht auf Stadt und See. Dazu gehört ein kleiner Privatfriedhof.

² Herrschaftliche Villen unterschiedlicher Stilepochen sind lose ins Gelände gesetzt. Auch Mittelschulen und kleinere Kirchen gehören zur Hohen Promenade.

³ Mächtige Natursteinstützmauern sichern die durch Schanzen, Bahn- und Strassenbauten verursachten Geländeeinschnitte. Zusammenhängende Baumgürtel entlang von Strassenzügen, parkartige Gärten und Kreten prägen das Gebiet und die Landschaft.

⁴ In der barocken Vorstadt Stadelhofen sind Herrschafts- und Handwerkerhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts erhalten. Das Gebiet ist dicht bebaut und bildet einen Übergang zum innerstädtischen Bereich. Mehrheitlich geschlossene Häuserzeilen sind mit Einzelbauten barocken Ursprungs durchsetzt.

⁵ Das Vorstadtquartier am Zeltweg ist vom Biedermeierstil geprägt. Der Strassenraum wird durch vortretende Einzelbauten und Vorgärten gegliedert.

Zusatz-
vorschriften

Art. 75 ¹ Zusätzliche Bauvorschriften A:

Gebäudelänge max.	32 m
Gebäudebreite max.	14 m

² Zusätzliche Bauvorschriften B:

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

¹³⁷ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

³ Zusätzliche Bauvorschriften C:

Vollgeschosse max.	3
maximale oberirdische Baumasse	4400 m ³

Art. 76¹³⁸ Gebietscharakter Hofrandgebiete

Art. 77¹³⁹ Zusatzvorschriften Hofrandgebiete:
Grundmasse Hofrandgebäude

Art. 78¹⁴⁰ Zusatzvorschriften Hofrandgebiete:
Bauweise Hofrandgebäude

I. Erholungszonen¹⁴¹

Art. 79 ¹ Die Erholungszonen E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbecken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw. Erholungszonen E1 und E2

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

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

¹³⁸ Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt G.

¹³⁹ Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt G.

¹⁴⁰ Aufgehoben mit BDV Nr. 568 vom 9. Mai 1995; neue Regelung in Abschnitt G.

¹⁴¹ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

J. Freihaltezonen¹⁴²Zweck-
bestimmung

Art. 81¹ Für die mit A, C, D, E oder P gekennzeichneten Bereiche der Freihaltezone gelten folgende Zweckbestimmungen:

Allmend	A
Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder	C
Campingplatz	D
Friedhöfe	E
Parkanlagen und Plätze	P

2¹⁴³**K. Sonderbauvorschriften**¹⁴⁴Sonderbau-
vorschriften
Fussballstadion
Zürich

Art. 81a¹⁴⁵¹ 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.

² Es gelten folgende Grundmasse:

	Teilgebiete	
	I	II
Vollgeschosse max.	7	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1
Gebäudehöhe max.	25 m	22 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m	3,5 m
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 Vollgeschossezahlen auf 7 und die Gebäudehöhe auf 25 m heraufgesetzt werden. Bei etappenweiser Überbauung des Teilgebietes II dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die

¹⁴² Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹⁴³ Fassung gem. GRB vom 6. Mai 2020 durch Baudirektion nicht genehmigt (BDV Nr. 1718/20).

¹⁴⁴ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

¹⁴⁵ Aufhebung vorgesehen, noch nicht in Kraft (GRB vom 23. Oktober 2019).

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. 81b¹⁴⁶ 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.

Sonderbauvorschriften
Bahnhof
Oerlikon Ost

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.

¹⁴⁶ Eingefügt durch GRB vom 28. November 2001; Inkraftsetzung 31. August 2002.

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 Seebacherstrasse¹⁴⁷

K^{bis}. Kommunalen Mehrwertausgleich¹⁴⁸

Erhebung einer
Mehrwertabgabe

Art. 81d¹⁴⁹ ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)¹⁵⁰ erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt vierzig Prozent des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwerts.

Erträge kommunaler
Mehrwertausgleich

Art. 81e¹⁵¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung kommunaler Mehrwertausgleichsfonds¹⁵² verwendet.

L. Schlussbestimmungen¹⁵³

Aufhebung bisherigen
Rechts

Art. 82 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 Höngherbergs (GRB vom 19. April 1961);

¹⁴⁷ Aufgehoben durch GRB vom 10. März 2010; Inkraftsetzung 22. Januar 2011.

¹⁴⁸ Fassung gem. GRB vom 7. Juli 2021; Inkraftsetzung 1. April 2022 (STRB Nr. 105/2022).

¹⁴⁹ Fassung gem. GRB vom 7. Juli 2021; Inkraftsetzung 1. April 2022 (STRB Nr. 105/2022).

¹⁵⁰ vom 28. Oktober 2019, LS 700.9.

¹⁵¹ Fassung gem. GRB vom 27. September 2023; Inkraftsetzung 1. September 2024 (STRB Nr. 2225/2024).

¹⁵² vom 27. September 2023, AS 700.900.

¹⁵³ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).

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

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

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

Sonderbauordnung Letzigrund (GRB vom 19. Juni 1984);

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

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

Wohnanteilplan (GRB vom 5. November 1980);

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

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

Hochhausausschlussgebiet (Volksabstimmung vom 23. September 1984);

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

Art. 82a¹⁵⁴

Art. 83¹⁵⁵ Der Stadtrat setzt diese Bauordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion sofort in Kraft. Entsprechendes gilt bei Teilgenehmigungen. Inkrafttreten

¹⁵⁴ Aufgehoben durch Rechtsmittelentscheid.

¹⁵⁵ Fassung gem. GRB vom 30. November 2016; Inkraftsetzung 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018).