

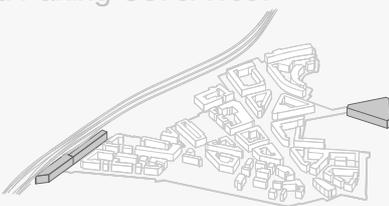
3 Verdichten

3.1 Zeitplan		4
3.2 Analyse	1.2.1 Typologie-fremde Zonierung (Einfrierung)	8
	1.2.2 Gebäudeanalyse	10
	1.2.3 Interview Präsidentin Quartierverein	26
3.3 Massnahmen	2.3.1 Transformation Zonierung	34
	2.3.2 Verdichtung durch Aufstockung	38
	2.3.3 Massnahmen gegen Gentrifizierung	44
3.4 Evaluation		46
3.5 Beispiele		48
3.6 Revision Zonenverordnung		52

3.1 Zeitplan

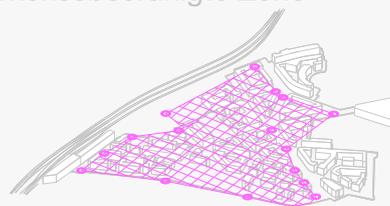
Zeitplan

PHASE 0:
Bau Paking Ost & West



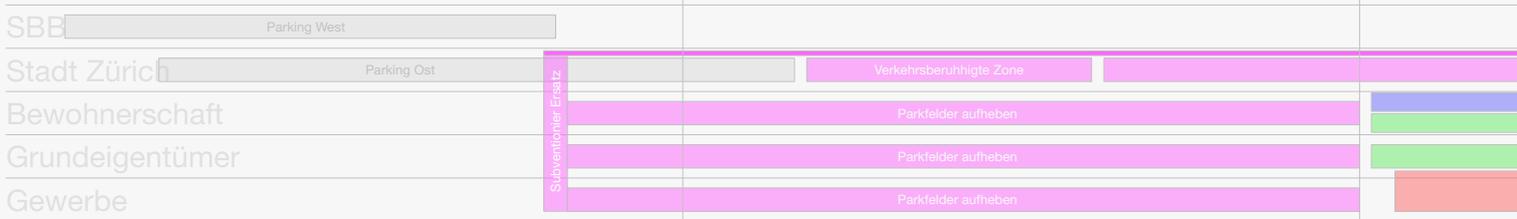
5 Jahre

PHASE 1:
Verkehrsberuhigte Zone



10 Jahre

PHASE 2: Parkfelder aufheben
Fahrspur verkleinern (Einbahn)



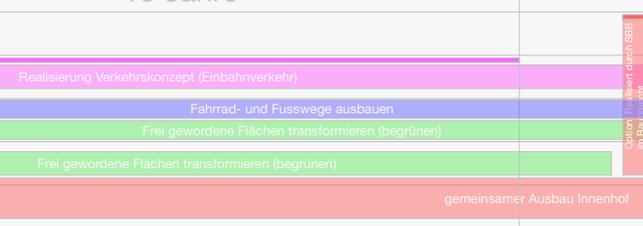
Die Verdichtung und Aufstockung erfolgt zum Schluss und kann erfolgt, im Unterschied zu den anderen Phasen, gestaffelt und auf Initiative der Grund- und Hauseigentümer:innen. Die SBB kann sich als Baurechtsnehmerin beteiligen und so den Wohnraumanteil in ihrem Portfolio erhöhen.

&
verkehr)

PHASE 3: Freiraume umnutzen (Grünräume & Fahrradwege)



15 Jahre



PHASE 4: Verdichten (Aufstockung & Innenhöfe)



20 Jahre



3.2 Analyse:

3.2 Analyse:

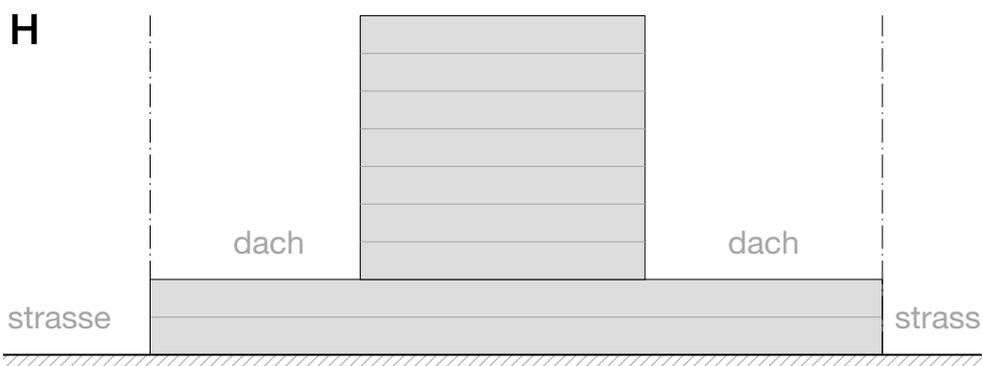
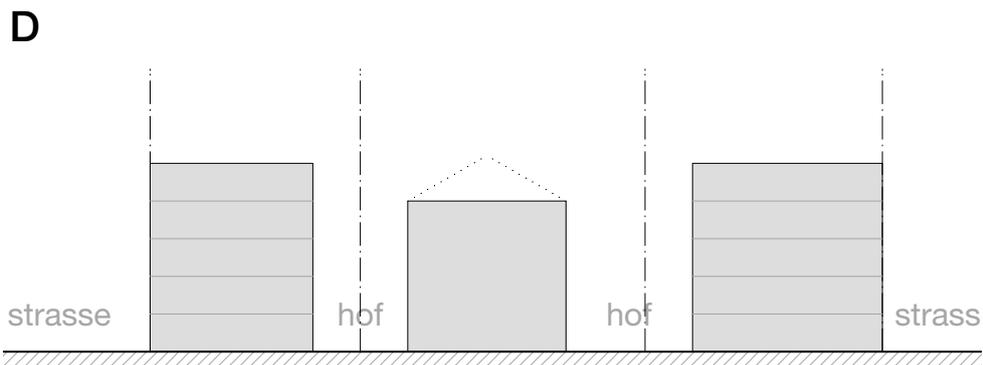
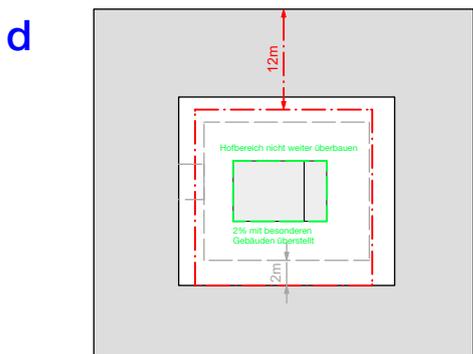
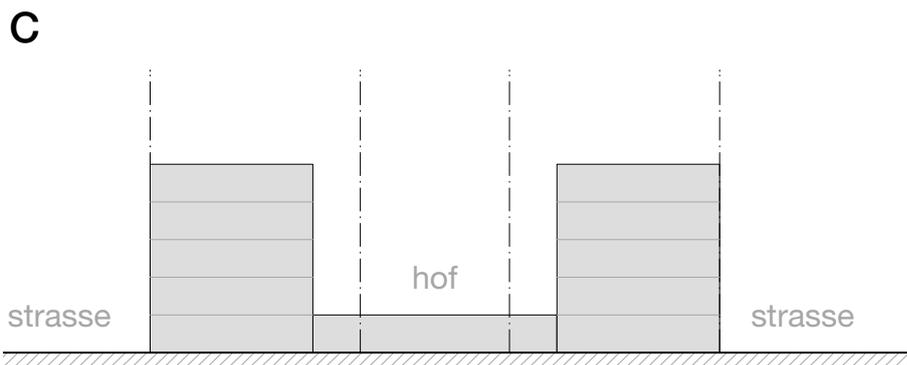
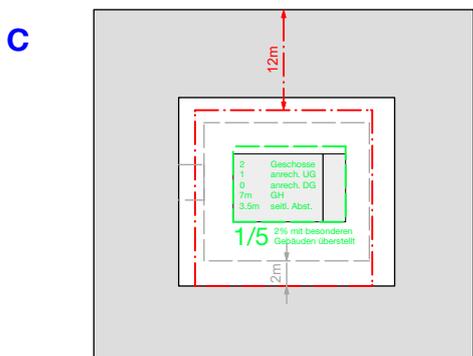
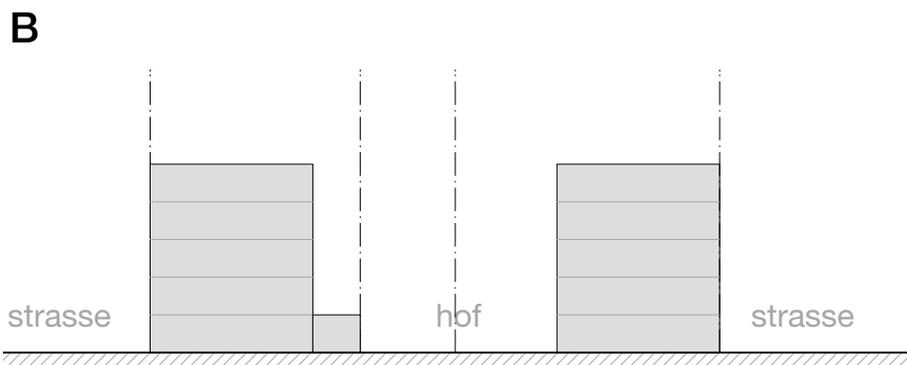
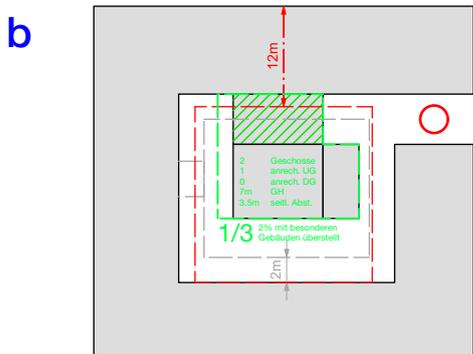
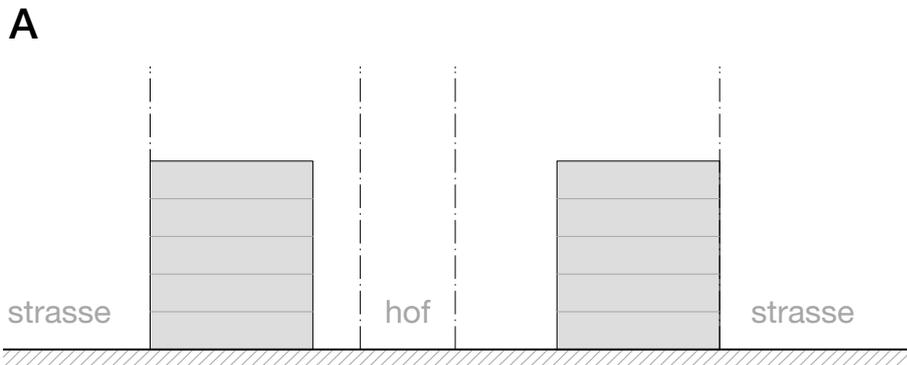
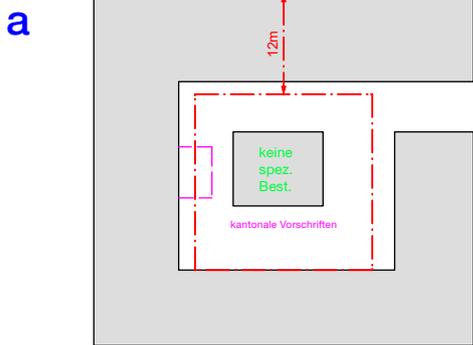
3.2.1 Typologie-ferne Zonierung

Zonenordnung

- 5 max. erlaubte Vollgeschosse
- b spez. Bestimmungen
- ö spez. Bestimmungen (Innenhof)



Die Kategorisierung in der BZO (a-d) deckt sich nicht mit der typologischen Untersuchung (A-H) der Bebauungsstruktur. Grundsätzlich schreibt die BZO den Status-Quo fest und friert diesen ein.

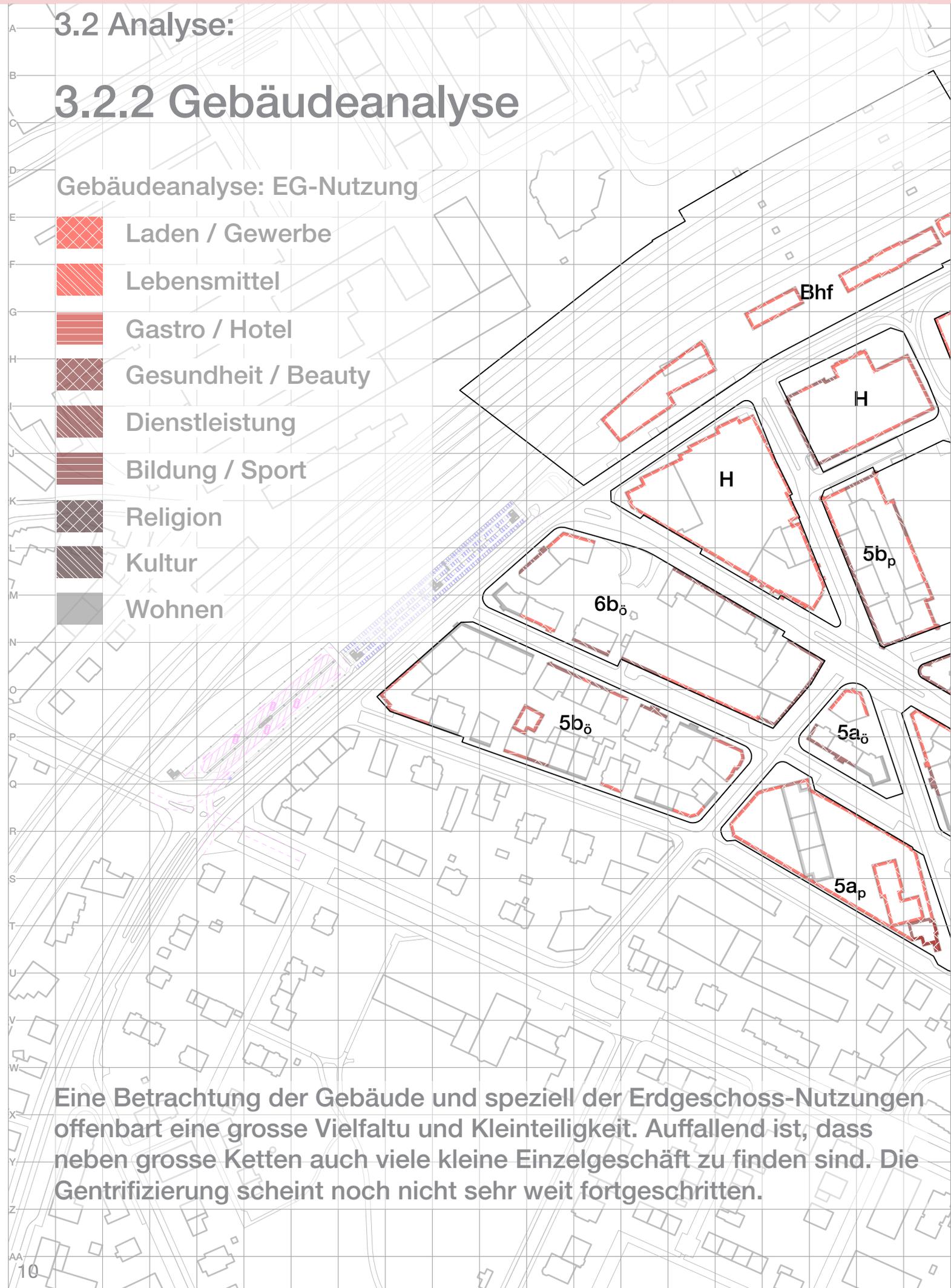


3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse

Gebäudeanalyse: EG-Nutzung

	Laden / Gewerbe
	Lebensmittel
	Gastro / Hotel
	Gesundheit / Beauty
	Dienstleistung
	Bildung / Sport
	Religion
	Kultur
	Wohnen

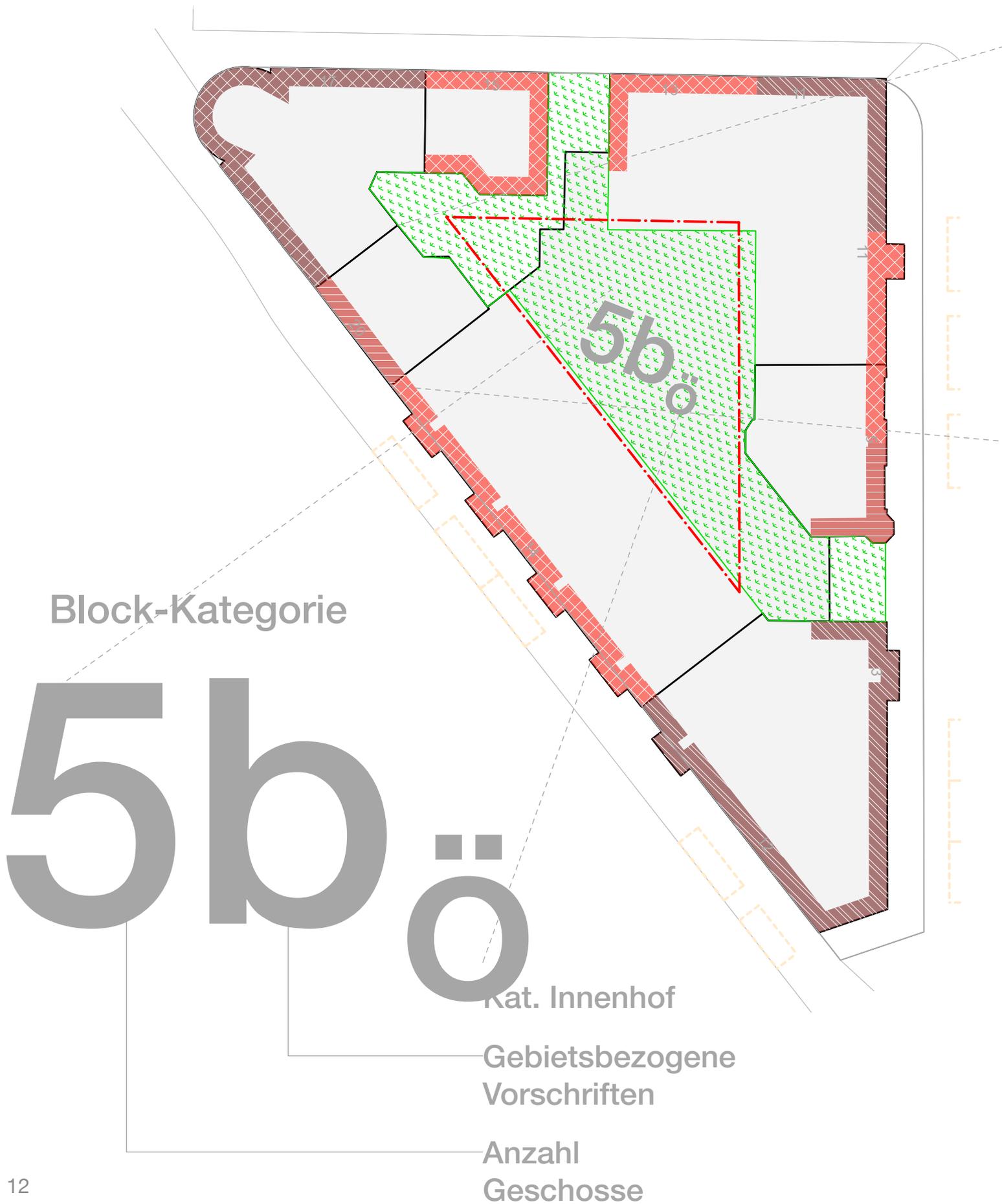


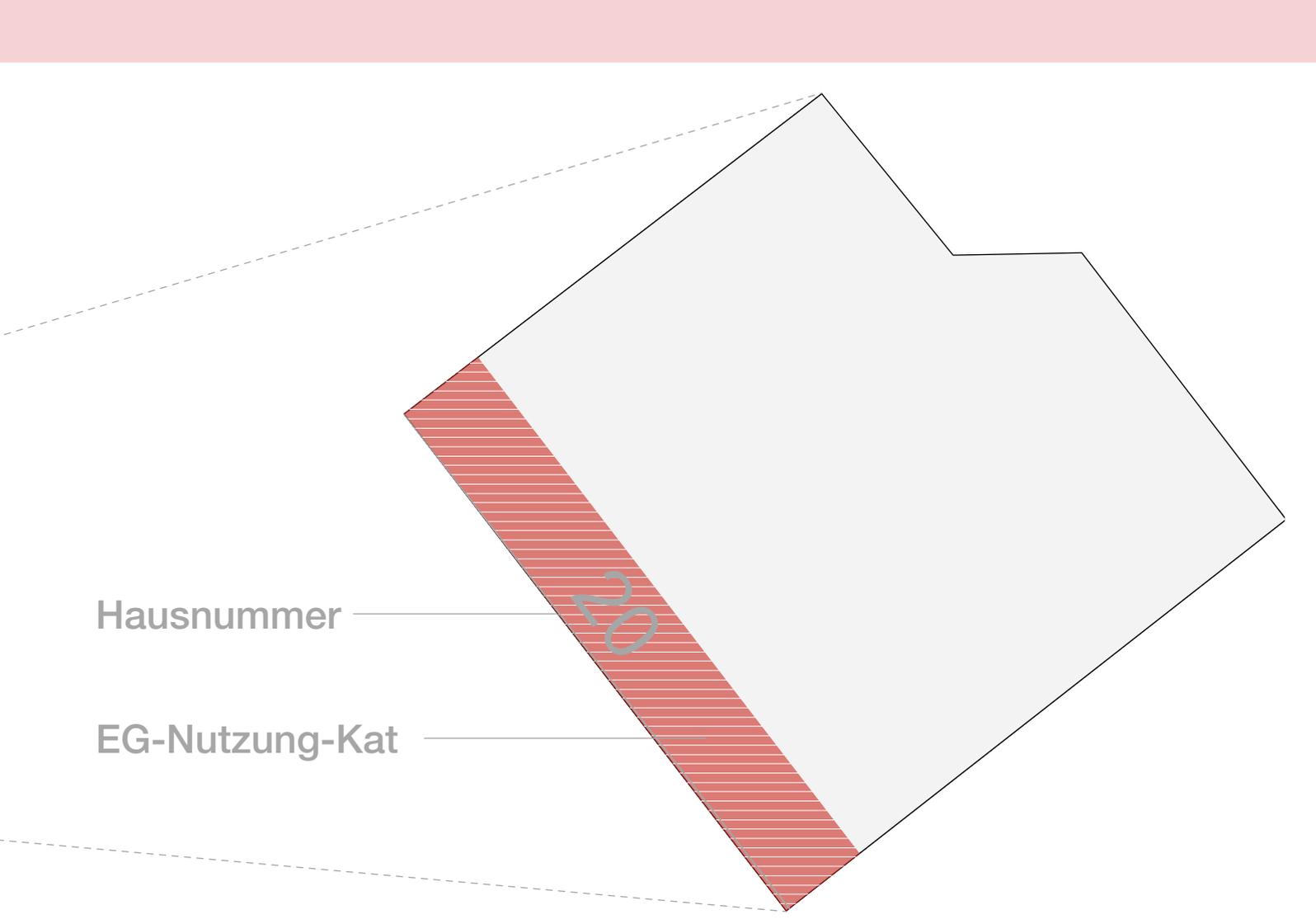
Eine Betrachtung der Gebäude und speziell der Erdgeschoss-Nutzungen offenbart eine grosse Vielfalt und Kleinteiligkeit. Auffallend ist, dass neben grosse Ketten auch viele kleine Einzelgeschäft zu finden sind. Die Gentrifizierung scheint noch nicht sehr weit fortgeschritten.



3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse (Anleitung)





Hausnummer

EG-Nutzung-Kat

Ausrichtung			
+8			
+7			
+6			
+5	Franklinstrasse 20		
+4	Wohng. 1898		
+3	95 [m ²] 1886 [m ³]	Grundstückfläche Bauvolumen	Anzahl Geschosse
+2	7 [levels] 9 [flats]	Geschosse Wohnungen	
+1	- [rooms] 665 [EBF]	Wohnräume Energiebezugsfläche	
EG	Imbiss		
Koordinaten			

3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse Kategorie b_ö Teil 1

Ausrichtung		W										S									
+8																					
+7																					
+6																					
+5	Hofwiesenstrasse 340	Hofwiesenstrasse 338	Baumackerstrasse 58	Baumackerstrasse 56	Baumackerstrasse 50	Baumackerstrasse 46	Baumackerstrasse 44	Baumackerstrasse 42	Franklinstrasse 27	Franklinstrasse 25	Franklinstrasse 23										
+4	Wohng. mit NN. 2022	Wohng. mit NN. 2021	Wohngebäude 1942	Wohng. mit NN. 1942	Bürogebäude 1893	Wohng. mit NN. 1971	Wohng. mit NN. 1971	Wohng. mit NN. 1971	Bürogebäude 2019	Bürogebäude 1951	Wohng. mit NN. 1951										
+3	262 [m²]	215 [m²]	167 [m²]	206 [m²]	250 [m²]	1406 [m²]	1406 [m²]	1406 [m²]	540 [m²]	20752 [m²]	155 [m²]										
+2	7858 [flats]	5970 [flats]	3860 [flats]	2899 [flats]	3985 [flats]	47748 [flats]	47748 [flats]	47748 [flats]	20752 [flats]	2508 [flats]	14 [flats]										
+1	10 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	6 [levels]	6 [levels]	10 [levels]	10 [levels]	10 [levels]	10 [levels]	7 [levels]	14 [levels]										
EG	2620 [rooms]	1720 [rooms]	13 [rooms]	10 [rooms]	2 [rooms]	54 [rooms]	54 [rooms]	54 [rooms]	10890 [rooms]	10890 [rooms]	10890 [rooms]										
	Schneider (Tailor Shop)	Personalvermittlung (New Work HR AG)	Wohnen	Baustoffhandel (Luma Dach)	Büro	Post	Post	Post	Immobilien, Post, Postfinance	Immobilien, Post, Postfinance	Wohnen										
Koordinaten																					
Ausrichtung		W										S									
+8																					
+7																					
+6																					
+5	Hofwiesenstrasse 330	Gubelstrasse 64	Gubelstrasse 62	Gubelstrasse 60	Gubelstrasse 56	Gubelstrasse 58	Gubelstrasse 54	Gubelstrasse 52	Gubelstrasse 50	Gubelstrasse 48	Gubelstrasse 46										
+4	Wohng. mit NN. 1951	Geb. für kurzfr. Beherb. 1971	Wohng. für Gemein. 1971	Wohngebäude 1962	Wohngebäude 1899	Wohngebäude 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899										
+3	228 [m²]	496 [m²]	227 [m²]	155 [m²]	144 [m²]	140 [m²]	134 [m²]	125 [m²]	126 [m²]	170 [m²]	170 [m²]										
+2	3830 [flats]	12400 [flats]	4780 [flats]	2170 [flats]	2812 [flats]	2112 [flats]	2785 [flats]	2234 [flats]	2770 [flats]	2864 [flats]	2864 [flats]										
+1	15 [levels]	47 [levels]	9 [levels]	6 [levels]	7 [levels]	5 [levels]	7 [levels]	7 [levels]	7 [levels]	7 [levels]	7 [levels]										
EG	1824 [rooms]	3968 [rooms]	1816 [rooms]	1 [rooms]	1008 [rooms]	700 [rooms]	938 [rooms]	875 [rooms]	882 [rooms]	1190 [rooms]	1190 [rooms]										
	Wohnen	Ferien Apartments (Swiss Star)	Wohnen	Wohnen	Ferien Apartment (City Home)	Ferien Apartment (City Home)	Beauty Salon	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Filmproduktions (Halsund)										
Koordinaten																					
Ausrichtung		W										S									
+8																					
+7																					
+6																					
+5	Querstrasse 11	Querstrasse 13	Querstrasse 15	Querstrasse 17	Franklinstrasse 20	Franklinstrasse 14	Franklinstrasse 12	Edisonstrasse 11	Edisonstrasse 5	Edisonstrasse 3											
+4	Geb. für kurz. Beherb. 2012	Geb. für kurz. Beherb. 2012	Bürogebäude 1901	Wohng. mit NN. 1998	Wohng. 1898	Geb. mit teilw. Wohn. 2012	Geb. mit teilw. Wohn. 2013	Geb. mit teilw. Wohn. 2012	Wohng. mit NN. 1900	Geb. mit 2013											
+3	1259 [m²]	1259 [m²]	94 [m²]	227 [m²]	95 [m²]	1259 [m²]	347 [m²]	1259 [m²]	140 [m²]	347 [m²]											
+2	33022 [flats]	33022 [flats]	1866 [flats]	4506 [flats]	1886 [flats]	33022 [flats]	7951 [flats]	33022 [flats]	2779 [flats]	7951 [flats]											
+1	9 [levels]	9 [levels]	7 [levels]	7 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	8 [levels]	9 [levels]	7 [levels]	8 [levels]											
EG	23 [rooms]	23 [rooms]	3 [rooms]	9 [rooms]	9 [rooms]	26 [rooms]	26 [rooms]	26 [rooms]	5 [rooms]	8 [rooms]											
	Bank (CLER)	H&M	Schmuckgeschäft (Swiss Gold Index)	Arztpraxis (Medbase)	Imbiss	Geschäfte (iKlinik ch, H&M)	Bank (Valiant)	H&M	Restaurant, Cigarren-Laden	Bank (Valiant)											
Koordinaten																					
Ausrichtung		W										S									
+8																					
+7																					
+6																					
+5	Franklinstrasse 11	Franklinstrasse 17	Franklinstrasse 19	Franklinstrasse 21	Franklinstrasse 23	Franklinstrasse 25	Schulstrasse 30	Schulstrasse 28	Baumackerstrasse 28												
+4	Bürogebäude 1974	Wohng. mit NN. 1927	Wohng. mit NN. 1927	Bürogebäude 1927	Handelg. 1929	Bürogebäude 1896	Handelsgebäude 1929	Wohng. mit NN. 1999	Wohngebäude 1964												
+3	701 [m²]	105 [m²]	125 [m²]	105 [m²]	123 [m²]	177 [m²]	117 [m²]	182 [m²]	335 [m²]												
+2	17935 [flats]	2054 [flats]	2070 [flats]	1870 [flats]	2132 [flats]	2542 [flats]	1159 [flats]	4400 [flats]	7153 [flats]												
+1	10 [levels]	7 [levels]	6 [levels]	6 [levels]	7 [levels]	6 [levels]	4 [levels]	8 [levels]	8 [levels]												
EG	7 [rooms]	6 [rooms]	3 [rooms]	2 [rooms]	2 [rooms]	- [rooms]	- [rooms]	3 [rooms]	35 [rooms]												
	Imbiss (Silberkugel)	Imbiss (Dominos Pizza)	Coiffeur, Boutique	Steuerberatung	Buchhandlung (Nievergelt)	Bastelladen (Leerstand ?)	Buchhandlung (Nievergelt)	Psychiatrische Praxis (Clenia)	Wohnen												
Koordinaten																					
Ausrichtung		W										S									
+8																					
+7																					
+6																					
+5	Ohmstrasse 28	Ohmstrasse 26	Ohmstrasse 2	Ohmstrasse 22	Ohmstrasse 20	Ohmstrasse 18	Ohmstrasse 16	Ohmstrasse 14	Nansenstrasse 4	Nansenstrasse 2											
+4	Wohng. mit NN. 1930	Wohng. mit NN. 1930	Wohng. mit NN. 1941	Wohng. mit NN. 1941	Wohng. mit NN. 1941	Wohng. mit NN. 1941	Wohng. mit NN. 1941	Bürogebäude 1959	Wohng. mit NN. 1959	Wohng. mit NN. 1959											
+3	182 [m²]	179 [m²]	201 [m²]	263 [m²]	212 [m²]	212 [m²]	215 [m²]	357 [m²]	245 [m²]	228 [m²]											
+2	3423 [flats]	3381 [flats]	3250 [flats]	5400 [flats]	3870 [flats]	3870 [flats]	3978 [flats]	9274 [flats]	5280 [flats]	5280 [flats]											
+1	7 [levels]	7 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	9 [levels]	6 [levels]	8 [levels]											
EG	1274 [rooms]	1253 [rooms]	1608 [rooms]	- [rooms]	- [rooms]	- [rooms]	- [rooms]	- [rooms]	1470 [rooms]	1512 [rooms]											
	Autowerkstatt (City Motors GmbH, ???)	???	Masseur (Mandann Massage)	Restaurant (WangKhar)	Textilreinigung (ZilanTex), Geschenkladen	Imbiss (Bahnhof Kebap & Pizza), Barber (Circle Eleven)	Coiffeur (Relax)	Optiker (Koch Optik), Sportbar (The Hoppy Corner)	Bar, Bezahldienst, Haarläden, Schneider	Nähatel											
Koordinaten																					

N

Strasse 29	Franklinstrasse 31	Franklinstrasse 33	Franklinstrasse 35
Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951
[m²] 199	[m²] 198	[m²] 192	[m²] 3146
[m²] 3230	[m²] 3230	[m²] 3146	[m²] 3146
[levels] 7	[levels] 7	[levels] 7	[levels] 7
[flats] 6	[flats] 8	[flats] 14	[flats] 14
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 1393	[EBF] 1386	[EBF] 1344	[EBF] 1344
	Arztpraxis, Zahnarzt, Arztpraxis	Reisebüro, Coiffeur, KKV	Dentalpraxis

Strasse 48	Gubelstrasse 46	Gubelstrasse 44	Gubelstrasse 42	Gubelhangstrasse 13	Baumackerstrasse 41	Baumackerstrasse 43	Baumackerstrasse 45	Baumackerstrasse 47	Baumackerstrasse 49	Baumackerstrasse 51
Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. für Gemeins. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1981	Wohng. mit NN. 1979	Wohng. mit NN. 2000	Hotelgebäude 1899	Wohng. mit NN. 1899	Wohng. mit NN. 1899
[m²] 106	[m²] 105	[m²] 135	[m²] 135	[m²] 95	[m²] 279	[m²] 359	[m²] 318	[m²] 141	[m²] 138	[m²] 138
[m²] 1914	[m²] 1929	[m²] 2543	[m²] 2543	[m²] 1885	[m²] 5440	[m²] 7300	[m²] 7488	[m²] 2865	[m²] 2810	[m²] 2500
[levels] 6	[levels] 6	[levels] 6	[levels] 6	[levels] 7	[levels] 8	[levels] 7	[levels] 7	[levels] 7	[levels] 7	[levels] 7
[flats] 5	[flats] -	[flats] 4	[flats] 4	[flats] 4	[flats] 11	[flats] 25	[flats] 15	[flats] 23	[flats] 6	[flats] 4
[rooms] -	[rooms] 16	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 636	[EBF] 630	[EBF] 810	[EBF] 810	[EBF] 665	[EBF] 2232	[EBF] 2513	[EBF] 2226	[EBF] 987	[EBF] 966	[EBF] 966
Aktionärsfirma (Einbruch)	Wohnen	Wohnen	Schneider, Elektrofachmarkt	Wohnen	Sportsbar (Billard Golden 8)	Wohnen	Massage, Handyreparatur	Cafe, Restaurant	Fahrschule	Reinigungsfirma, Jalousiengeschäft

Strasse 3	Baumackerstrasse 53	Baumackerstrasse 59	Baumackerstrasse 61
teilw. Wohn.	Bürogebäude 1899	Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951
[m²] 213	[m²] 230	[m²] 239	[m²] 239
[m²] 3765	[m²] 3830	[m²] 4210	[m²] 4210
[levels] 7	[levels] 8	[levels] 6	[levels] 6
[flats] 1	[flats] 15	[flats] 15	[flats] 15
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 1491	[EBF] 1840	[EBF] 1434	[EBF] 1434
	Temporärjobvermittlung	Wohnen	Wohnen

Ausrichtung

+8

+7

+6

+5

+4

+3

+2

+1

EG

Koordinaten

Strasse 2	Schaffhauserstrasse 371	Schaffhauserstrasse 373	Schaffhauserstrasse 377
Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951	Wohng. mit NN. 1951	Ohne Wohnnutzung 1930
[m²] 260	[m²] 262	[m²] 183	[m²] 183
[m²] 5128	[m²] 6636	[m²] 492	[m²] 492
[levels] 8	[levels] 9	[levels] 1	[levels] 1
[flats] 15	[flats] 15	[flats] -	[flats] -
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 2080	[EBF] 2358	[EBF] 183	[EBF] 183
Sportnahrungsgeschäft, Thai-Massage	Veganes Restaurant (Dapur)	Autowerkstatt (City Motors GmbH)	

3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse Kategorie b_ö Teil 2

Ausrichtung										
+8										
+7										
+6										
+5	Nansenstrasse 1	Nansenstrasse 3	Ohmstrasse 6	Ohmstrasse 4	Ohmstrasse 2	Schaffauerstrasse 359	Schaffauerstrasse 361	Schaffauerstrasse 363		
+4	Wohng. mit NN. 1930	Wohng. mit NN. 1927	Wohng. mit NN. 1926	Bürogebäude 1927	Bürogebäude 1911	Bürogebäude 1926	Wohng. mit NN. 1929	Wohng. mit NN. 1930		
+3	201 [m ²] 4245 [m ²]	276 [m ²] 4910 [m ²]	205 [m ²] 4690 [m ²]	209 [m ²] 5851 [m ²]	253 [m ²] 5509 [m ²]	233 [m ²] 4667 [m ²]	198 [m ²] 3740 [m ²]	271 [m ²] 6050 [m ²]		
+2	7 [levels] 11 [flats]	8 [levels] 13 [flats]	8 [levels] 10 [flats]	- [levels] - [flats]	- [levels] - [flats]	7 [levels] 1 [flats]	7 [levels] 8 [flats]	8 [levels] 15 [flats]		
+1	- [rooms] 1407 [EBF]	- [rooms] 2208 [EBF]	- [rooms] 1640 [EBF]	- [rooms] 1881 [EBF]	- [rooms] 1771 [EBF]	- [rooms] 1631 [EBF]	- [rooms] 1386 [EBF]	- [rooms] 2096 [EBF]		
EG	Sanitärgeschäft	Restaurant (Burgermeister)	Computerreparatur (Deluxe IT), Vorhanggeschäft (Rosa's Vorhangparadies)	Bank (Credit Suisse)	Bank (Credit Suisse)	Pub (Coopers Pub), Hörgeräteakustiker	Coffeeshop	Handyreparatur, Nagelstudio		
Koordinaten										
Ausrichtung										
+8										
+7										
+6										
+5	Wallisellenstrasse 8	Wallisellenstrasse 6	Wallisellenstrasse 4	Schaffauerstrasse 354	Schaffauerstrasse 352	Schaffauerstrasse 350	Schaffauerstrasse 348	Tramstrasse 11	Tramstrasse 15	Tramstrasse 19
+4	Wohng. mit NN. 2017	Wohng. mit NN. 2017	Wohng. mit NN. 2017	Wohng. mit NN. 1933	Wohng. mit NN. 1943	Wohng. mit NN. 1943	Wohng. mit NN. 1943	Wohng. mit NN. 1943	Wohng. mit NN. 1955	Wohng. mit NN. 1955
+3	266 [m ²] 6968 [m ²]	259 [m ²] 6686 [m ²]	264 [m ²] 6058 [m ²]	515 [m ²] 8800 [m ²]	225 [m ²] 3504 [m ²]	259 [m ²] 4230 [m ²]	218 [m ²] 3966 [m ²]	247 [m ²] 4730 [m ²]	192 [m ²] 5880 [m ²]	202 [m ²] 4070 [m ²]
+2	9 [levels] 8 [flats]	9 [levels] 8 [flats]	8 [levels] 8 [flats]	7 [levels] 8 [flats]	7 [levels] 8 [flats]	7 [levels] 7 [flats]	7 [levels] 8 [flats]	7 [levels] 15 [flats]	7 [levels] 18 [flats]	7 [levels] 18 [flats]
+1	- [rooms] 2128 [EBF]	- [rooms] 2072 [EBF]	- [rooms] 2112 [EBF]	- [rooms] 3605 [EBF]	- [rooms] 1575 [EBF]	- [rooms] 1813 [EBF]	- [rooms] 1526 [EBF]	- [rooms] 1673 [EBF]	- [rooms] 1323 [EBF]	- [rooms] 1400 [EBF]
EG	Bekleidungs-geschäft (MaMode)	Physiozentrum	Weinhandlung (Südhang Weine)	Restaurant (Metzgerhalle Oerlikon)	Restaurant (Rolli's Steakhouse)	Apotheke (Sternen)	Tschibo	Coiffeur (Saleh)	Nagelsalon, Restaurant	Spielwaren, Restaurant
Koordinaten										
Ausrichtung										
+8										
+7										
+6										
+5	Tramstrasse 10	Tramstrasse 8	Tramstrasse 6	Tramstrasse 4	Tramstrasse 2	Tramstrasse 2a	Schaffauerstrasse 340	Schwamendingenstr. 1	Hugostrasse 3	Schwamendingenstr. 19
+4	Wohng. mit NN. 1983	Wohng. mit NN. 1983	Wohng. mit NN. 1983	Wohng. mit NN. 2016	Wohng. mit NN. 2016	Wohng. mit NN. 2016	Wohng. mit NN. 1947	Wohng. mit NN. 1947	Wohng. mit NN. 1983	Wohng. mit NN. 1962
+3	1175 [m ²] 36137 [m ²]	1175 [m ²] 36137 [m ²]	1175 [m ²] 36137 [m ²]	467 [m ²] 11643 [m ²]	467 [m ²] 11643 [m ²]	233 [m ²] 5809 [m ²]	153 [m ²] 2529 [m ²]	267 [m ²] 4026 [m ²]	446 [m ²] 12345 [m ²]	293 [m ²] 7485 [m ²]
+2	10 [levels] 44 [flats]	10 [levels] 44 [flats]	10 [levels] 44 [flats]	8 [levels] 9 [flats]	8 [levels] 8 [flats]	8 [levels] 8 [flats]	7 [levels] 6 [flats]	7 [levels] 8 [flats]	9 [levels] 20 [flats]	8 [levels] 2 [flats]
+1	- [rooms] 11750 [EBF]	- [rooms] 11750 [EBF]	- [rooms] 11750 [EBF]	- [rooms] 3688 [EBF]	- [rooms] 3688 [EBF]	- [rooms] 1864 [EBF]	- [rooms] 1071 [EBF]	- [rooms] 1869 [EBF]	- [rooms] 4014 [EBF]	- [rooms] 2344 [EBF]
EG	Supermarkt (Halk Pazar)	Imbiss	???	Kinderarztpraxis	Restaurant (tibits Oerlikon)	Restaurant (tibits Oerlikon)	Restaurant (Foto Huus Oerlike)	Personalvermittlung	Wohnen	Herrenm-geschäft
Koordinaten										
Ausrichtung										
+8										
+7										
+6										
+5	Hugostrasse 10	Hugostrasse 8	Hugostrasse 6	Hugostrasse 4	Hugostrasse 2	Schwamendingenstr. 11	Schwamendingenstr. 15	Schwamendingenstr. 17	Schwamendingenstr. 19	Schwamendingenstr. 21
+4	Wohngebäude 1946	Wohngebäude 1931	Wohngebäude 1931	Wohngebäude 1931	Wohng. mit NN. 1931	Wohng. mit NN. 1931	Geb. für kurzfr. Beherb. 1908	Wohng. mit NN. 1908	Handelsgebäude 1947	Wohng. mit NN. 1947
+3	254 [m ²] 4206 [m ²]	178 [m ²] 2880 [m ²]	177 [m ²] 2880 [m ²]	182 [m ²] 2610 [m ²]	193 [m ²] 3820 [m ²]	166 [m ²] 2790 [m ²]	139 [m ²] 2770 [m ²]	138 [m ²] 2500 [m ²]	69 [m ²] 338 [m ²]	259 [m ²] 3812 [m ²]
+2	7 [levels] 15 [flats]	7 [levels] 10 [flats]	7 [levels] 10 [flats]	7 [levels] 10 [flats]	7 [levels] 13 [flats]	7 [levels] 9 [flats]	7 [levels] 6 [flats]	6 [levels] 5 [flats]	2 [levels] - [flats]	6 [levels] 10 [flats]
+1	- [rooms] 1778 [EBF]	- [rooms] 1239 [EBF]	- [rooms] 1239 [EBF]	- [rooms] 1274 [EBF]	- [rooms] 1351 [EBF]	- [rooms] 1162 [EBF]	- [rooms] 973 [EBF]	- [rooms] 828 [EBF]	- [rooms] 138 [EBF]	- [rooms] 1554 [EBF]
EG	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Coiffeur	Second-Hand Geschäft	Apartmenthaus	Massagesalon	Metzgerei	Restaurant
Koordinaten										
Ausrichtung										
+8										
+7										
+6										
+5	Tramstrasse 18	Tramstrasse 16	Tramstrasse 14	Hugostrasse 9	Salerstrasse 19	Salerstrasse 21	Salerstrasse 23			
+4	Wohng. mit NN. 2013	Wohngebäude 1955	Wohngebäude 1955	Wohng. mit NN. 1986	Wohngebäude 1955	Wohngebäude 1955	Wohng. mit NN. 2013			
+3	201 [m ²] 3695 [m ²]	237 [m ²] 4980 [m ²]	234 [m ²] 4916 [m ²]	445 [m ²] 11552 [m ²]	171 [m ²] 5144 [m ²]	170 [m ²] 5125 [m ²]	201 [m ²] 3695 [m ²]			
+2	7 [levels] 10 [flats]	8 [levels] 22 [flats]	8 [levels] 24 [flats]	8 [levels] 33 [flats]	7 [levels] 11 [flats]	7 [levels] 11 [flats]	7 [levels] 10 [flats]			
+1	- [rooms] 1407 [EBF]	- [rooms] 1659 [EBF]	- [rooms] 1638 [EBF]	- [rooms] 3560 [EBF]	- [rooms] 1197 [EBF]	- [rooms] 1190 [EBF]	- [rooms] 1407 [EBF]			
EG	???	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	???			
Koordinaten										

se 17	Tramstrasse 7	Tramstrasse 9	Tramstrasse 7
mit NN.	Wohng. mit NN.	Wohngebäude	Wohngebäude
	1955	1943	1943
[m²]	209	187	206
[m²]	4110	3296	4053
[levels]	7	7	7
[flats]	18	15	15
[rooms]	-	-	-
[EBF]	1414	1309	1442
engeschäft,	Restaurant (Jac	Wohnen	Wohnen
nt	Praya)		

endingenstr. 5
mit NN.
[m²]
[m²]
[levels]
[flats]
[rooms]
[EBF]
ode-

endingenstr. 21	Salerstrasse 15
mit NN.	Wohng. mit NN.
	1947
[m²]	251
[m²]	3480
[levels]	6
[flats]	12
[rooms]	-
[EBF]	1506
nt	Wohnen

Strasse 2	Schaffhauserstrasse 351	Schaffhauserstrasse 353	Schaffhauserstrasse 355	Welchogasse 6
Bürogebäude	Bürogebäude	Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.	Schulgebäude
1911	1911	1911	1927	1911
[m²] 104	[m²] 110	[m²] 588	[m²] 12427	[m²] 262
[m²] 1813	[m²] 2000	[m²] 12427	[m²] 1635	[m²] 1635
[levels] 7	[levels] 6	[levels] 7	[levels] 8	[levels] 2
[flats] 2	[flats] 4	[flats] 8	[flats] -	[flats] -
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] 524
[EBF] 728	[EBF] 660	[EBF] 4116	[EBF] -	[EBF] 524
Warenengeschäft	Bäckerei (Fleischli AG)	Restaurant (Tschingg)	Optikergeschäft (Fielmann)	Schule (Phoenix)
ttner)				Schule für komplexer Therapie)

Strasse 347
Bürogebäude
[m²]
[m²]
[levels]
[flats]
[rooms]
[EBF]
Medie

Strasse 113	Dörflistrasse 115	Dörflistrasse 117
Wohngebäude	Wohngebäude	Wohng. mit NN.
1929	1931	1931
[m²] 94	[m²] 225	[m²] 4225
[m²] 1781	[m²] 4225	[m²] 1575
[levels] 7	[levels] 7	[levels] 13
[flats] 6	[flats] 13	[flats] -
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 658	[EBF] 1575	[EBF] -
Wohnen	Restaurant (Bellucci)	Ristorante & Bar

Edisonstrasse 24	Edisonstrasse 26
Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.
1899	1899
[m²] 111	[m²] 2149
[m²] 2149	[m²] 111
[levels] 6	[levels] 4
[flats] 4	[flats] 6
[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 666	[EBF] 666
Lebensmittelg.	Lebensmittelg.
(Casa Natura) ???	(Casa Natura) ???

F11

W

Edisonstrasse 13	Neudorfstrasse 11	Dörflistrasse 120a	Dörflistrasse 120	Schaffhauserstrasse 366	Schaffhauserstrasse 370	Schaffhauserstrasse 372	Schaffhauserstrasse 374
Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.	Bürogebäude	Bürogebäude	Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.	Wohng. mit NN.
1987	1987	1988	1988	1932	1931	1931	1934
[m²] 234	[m²] 3677	[m²] 408	[m²] 879	[m²] 239	[m²] 302	[m²] 248	[m²] 181
[m²] 3677	[m²] 234	[m²] 16903	[m²] 36850	[m²] 4077	[m²] 5321	[m²] 4338	[m²] 2952
[levels] 8	[levels] 8	[levels] 6	[levels] 10	[levels] 7	[levels] 6	[levels] 7	[levels] 7
[flats] 8	[flats] 8	[flats] -	[flats] -	[flats] 8	[flats] 8	[flats] 8	[flats] 7
[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -	[rooms] -
[EBF] 1872	[EBF] 1872	[EBF] 2448	[EBF] 8790	[EBF] 1673	[EBF] 1812	[EBF] 1736	[EBF] 1267
Wohnen	Wohnen	Berufsberatung (biz)	Berufsberatung (biz)	Russischer Kindergarten	Versicherung (General)	Kosmetikstudio	Kinderarzt

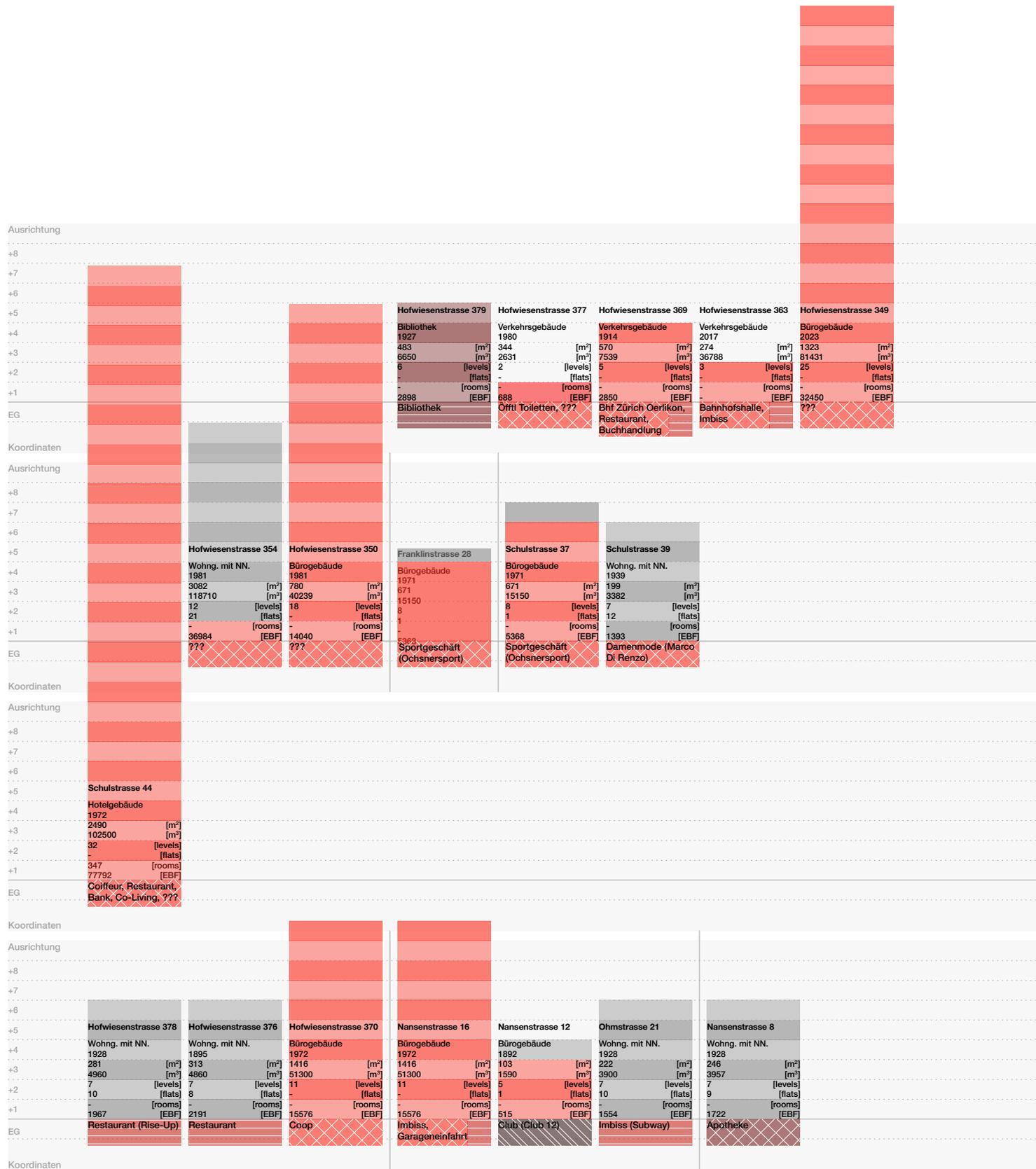
3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse Kategorie a_p



3.2 Analyse:

3.2.2 Gebäudeanalyse Kategorie Bhf/H





Four sets of horizontal writing lines, each consisting of a solid top line, a dashed midline, and a solid bottom line, providing a template for handwriting practice.

3.2 Analyse:

3.2.3 Interview Präsidentin Quartierverein

- effektive / effiziente Verfahren.

In meinem Projekt schlage ich ein partizipatives Verfahren vor, in welchem die Bedürfnisse aller Stakeholder eingeholt und berücksichtigt werden sollen. Wenn Sie persönlich für ein solches Verfahren zur Aufwertung der Quartiererhaltungszone (Alt-Oerlikon) befragt würden. Welche Wünsche würden sie einbringen?

Pavillion, schöne Ideen,
politischer Weg Zürich
Wünsche: Stadt → mehr Eisen-
aktivität
→ Lebendigkeit Ideen
sind, da aufzunehmen

FS24 - Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

Fragen:

Stadt: \$

20 Jahre Winterdreier
Fussball Tennis

Wie beurteilen Sie persönlich das Angebot und die Qualität der Grün- und Aussenräume in Oerlikon? Gibt es etwas was noch fehlt oder gewünscht wird? (z.B. Sportanlagen, Park, Pavillion, etc.)

MFO - West Entwicklung

- 3 Sitzungen
- gutes Verfahren → 3 Gruppen
- Seebaan gutes Team

Gibt es etwas wofür Sie in Oerlikon dringend Platz bräuchten? (z.B. Raum für Veranstaltungen, Versammlungsräume, Kursräume, Lagerplatz, etc.)

Netzwerksveranstaltungen

Begegnungszonen

Innenraum

Niederschneellig

Wohnraum

GIZ - aber breiter
Kulturangebot

Kleinflächen

FS24 - Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

Fragen:

Gibt es in Oerlikon eine Debatte über die Qualität der Kernzone? Gibt es Unterschiede zwischen Alt- und Neu-Oerlikon?

Neu Oerlikon = hostlos, leer

Alt - Oerlikon: mehr Qualität
weil es lebendig
trotz Aut., Lärm, Gassen.

3.2 Analyse:

3.2.3 Interview Präsidentin Quartierverein

In meinem Projekt geht unter anderem um die Rolle des Autos in unseren Innenstädten. Ich schlage vor, dass dem Auto weniger Platz in den Kernzonen eingeräumt werden sollte. Stattdessen schlage ich Sammelgaragen rund um die Kernzonen vor.

Aus Ihrer Erfahrung: Wie schätzen Sie die Bereitschaft resp. Aufgeschlossenheit der Bewohner:innen von Alt-Oerlikon gegenüber einem solchen Vorschlag ein?

- Nordtangente
- emotionales
- 350.- CHF privat

Thema
2800
~~5000~~

Partizipation müsste
sünder.

FS24 - Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

→
10 - 20 Jahr.
subvent.

Fragen:

Was halten Sie persönlich von der Debatte über die Öffnung von privaten Aussenräumen (z.B. Innenhöfe)? Könnten Sie sich das für die Quartiererhaltungszone in Alt-Oerlikon vorstellen?

Allg. gemeinsinnig Weg Privat/öffentl.
sinnvoll.

→ Oerlikon Hausmusik Konzert Galotti

→

Wissen Sie aus Ihrer Tätigkeit als Präsidentin des Quartiervereins von Bedürfnissen und Wünschen, welche Bewohner:innen von Oerlikon oder spezifisch Alt-Oerlikon geäußert haben?

MFO Paark
 etwas separat

FS24 - Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

Tische, Bänke, Brunnen
 Vermisqualität

Fragen:

3. MP
 Als einziger schwarzer Platz
 Aufenthaltsplatz

-> Jugendliche wollen mehr Plätze
 Begegnungsorte, Alt und Jung
 + Angebote

Wenn Sie persönlich drei Dinge in Alt-Oerlikon ändern könnten. Welche wären das?

- mehr Grünraum
 - versiegelt
 - Zentrum ~~aus~~ Flächen aufwachen
 - Entfluss
 - Verkehr (Strom / Markt platz)
 - MIV - befreien.
- Sternen:
 Velo Verbindung
 Konsum-befreit

FS24 - Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

3.2 Analyse:

3.2.3 Interview Präsidentin Quartierverein

Meiner Meinung nach hat Alt-Oerlikon gegenüber Neu-Oerlikon viele Qualitäten.
- Dichte, Lebendigkeit, Diversität, usw.

Wie beurteilen Sie persönlich die Unterschiede zwischen Neu- und Alt-Oerlikon?

Neu Oerlikon: jung, noch zu wenig
Zeit
Veränderungen stehen an
→ es tut sich was
besseres Lebensgefühl
→

FS24 Prof. Christian Kerez - Axel Paulus - Student: Maximilian Bächli

Fragen:

Meine Beobachtungen und Analysen des Bestandes zeigen, dass die Gentrifizierung in Alt-Oerlikon noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Würden Sie das bestätigen? Wie nehmen Sie die Entwicklung von Alt-Oerlikon in den letzten Jahren wahr?

Drohende Gentrifizierung
Aber blühsel
Mieten steigen

Die Strassenräume in Alt-Oerlikon sind geprägt von vielen Auto-Parkplätzen. Wie beurteilen Sie persönlich diese Situation?

Auf lange Sicht hat sich Verkehrslage verbessert.

Positive Entwicklung

Stadt hat von nicht befriedigend.

→ massive Konflikte

Markttag Mi / Sa

Stellen
Fragen:

→ beruflich Zeit soll sich ausdehnen.

→ Anziehungspunkt
sehr hohe Fluktuation

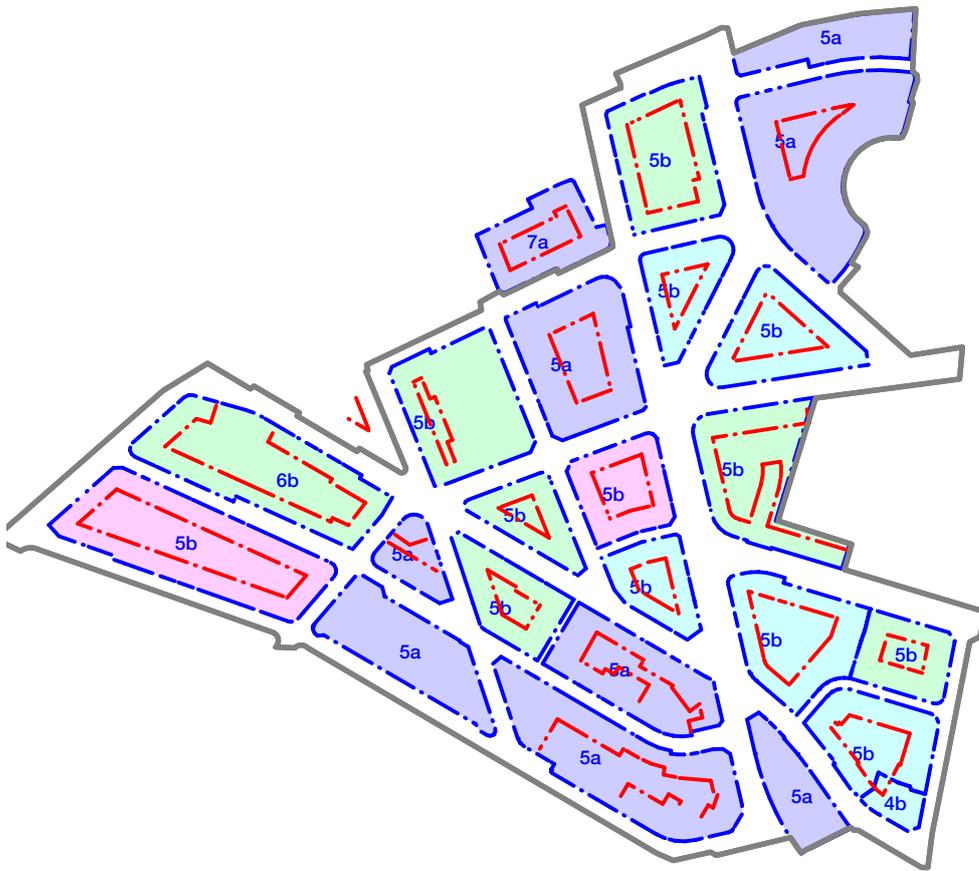
Wie würden Sie die Bewohnerschaft der Quartiererhaltungszone (Alt-Oerlikon) im Vergleich zur Bewohnerschaft von Neu-Oerlikon charakterisieren?

- Altzeitiges Bewohnen
- Langzeitiges Bewohnen
- OV nur Leute aus dem Kern
- Neuzugang schwierig zu erreichen
- Familien zu erreichen.

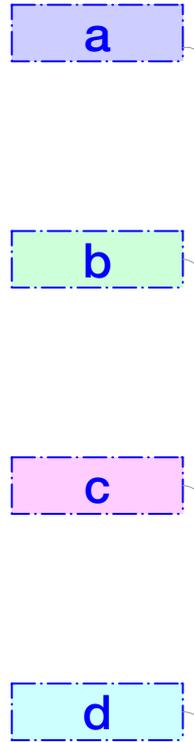
3.3 Massnahmen:

3.3 Massnahmen:

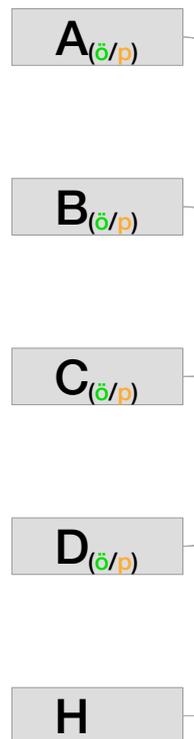
3.2.1 Transformation Zonierung



gebietsbezogene Vorschriften

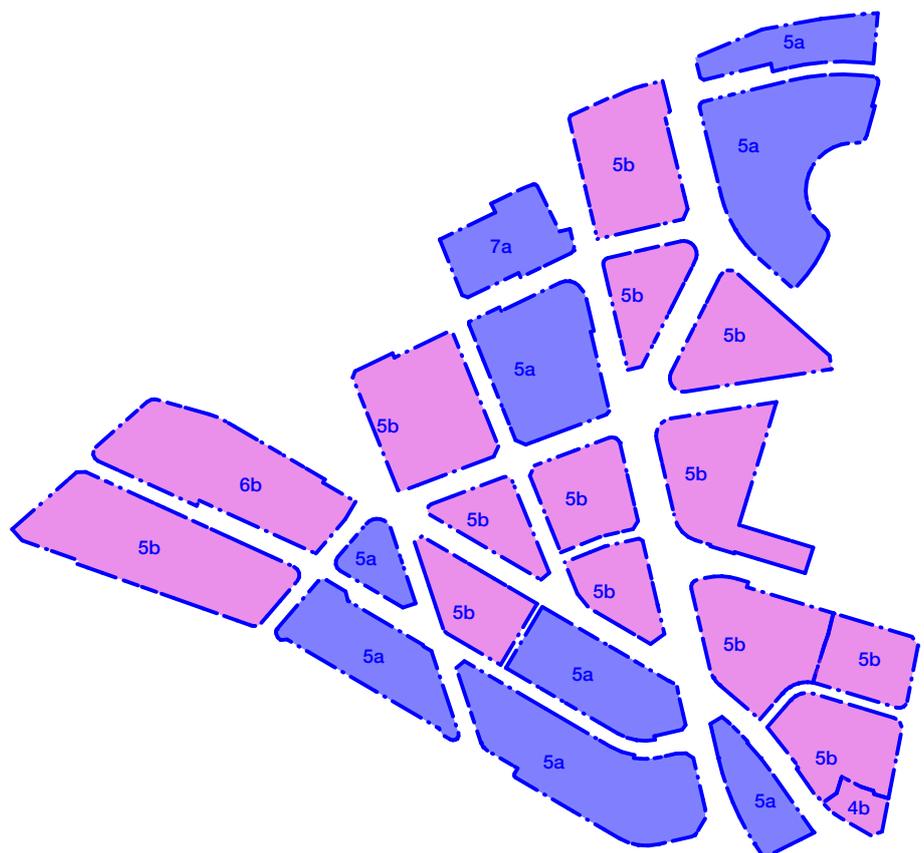
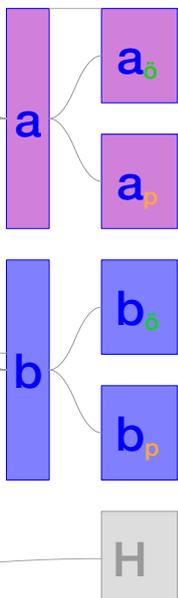


typologische Kategorisierung



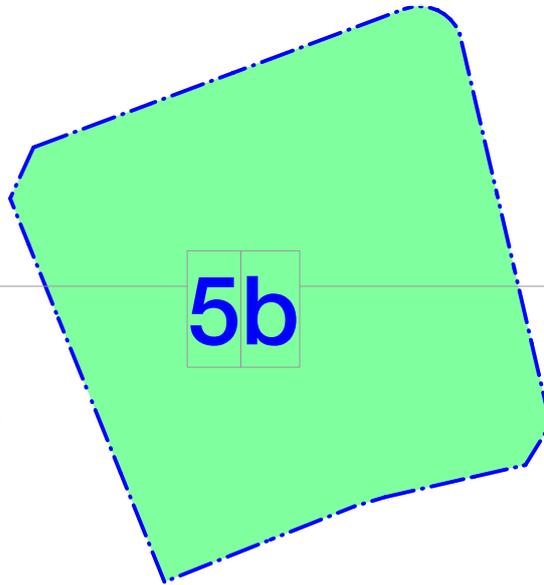
Die Typologie-ferne und sehr kleinteilige Zonierung wird zugunsten einer einfacheren und sinnvolleren Unterteilung transformiert. Aufgrund der Gebäudetiefe werden die Blöcke in zwei Kategorien eingeteilt. Ein zusätzlicher Buchstabe verweist auf zusätzliche Bestimmungen bezüglich Innenhof.

spez. Best. zusätzl. Best.



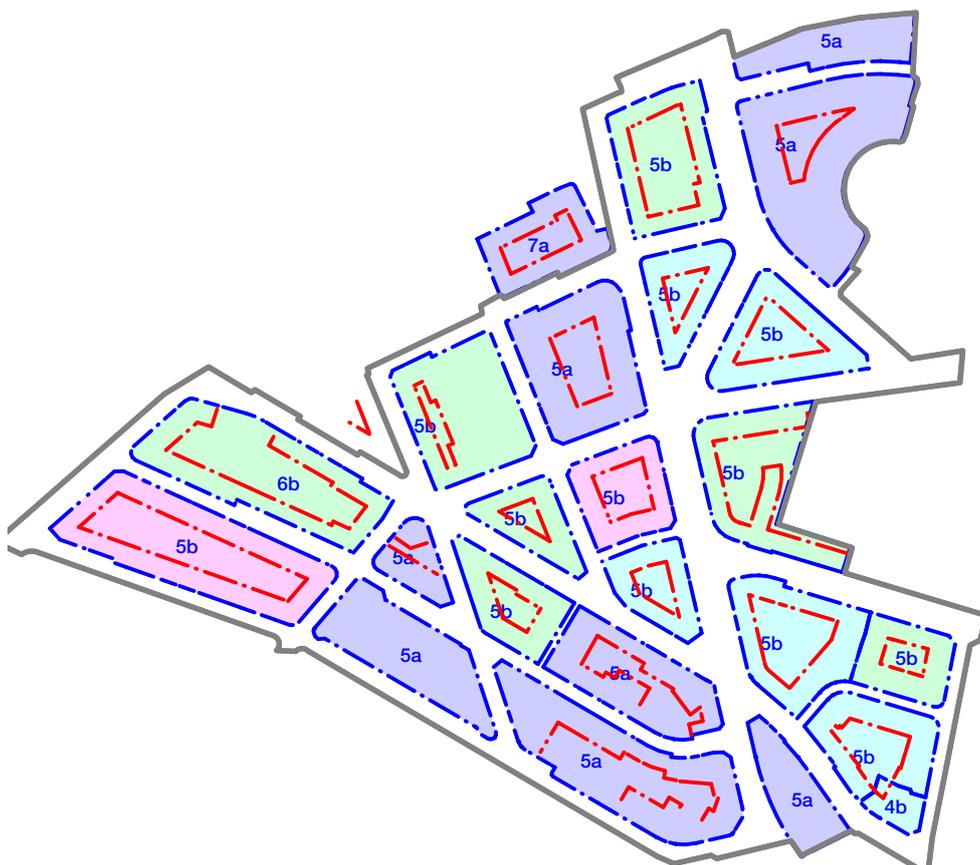
3.3 Massnahmen:

3.2.1 Transformation Zonierung

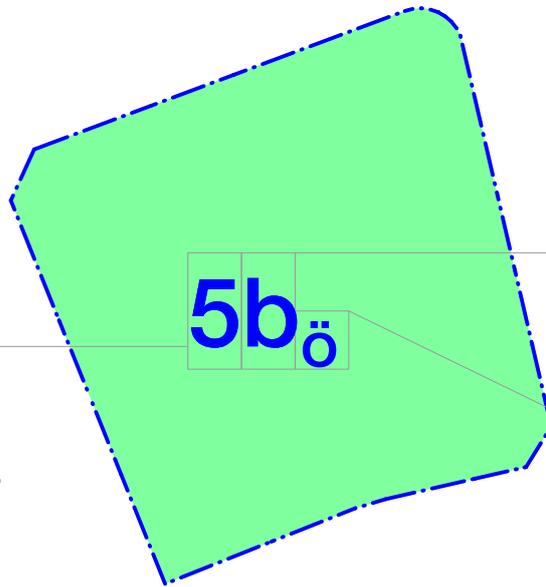


Art. 24b₂
Eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

Art. 24b₁
Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Vorschriften.

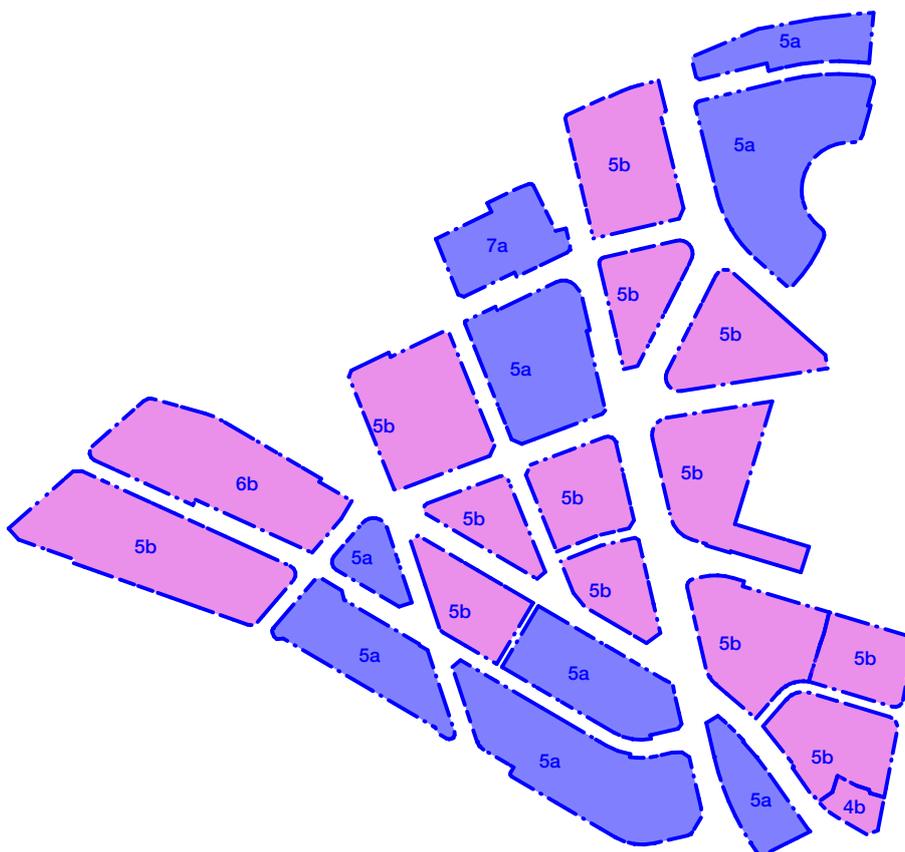


Art. 24b₂
Eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.



Art. 24b₁
Ein Buchstabe verweist auf gebietsbezogene Vorschriften.

NEU: Buchstabe (ö/ρ) verweist auf zusätzliche Bestimmungen bzgl. zugänglichkeit des Hofes innerhalb der gebietsbezogenen Vorschriften.



3.3 Massnahmen:

3.2.2 Verdichtung

Verdichtung

-  +1 Vollgeschoss
-  +2 Vollgeschosse
-  Innenhof eingeschossig bebauen.

Eitlang der Hauptachse wird die maximale Gebäudehöhe um zwei Vollgeschosse erhöht. In allen anderen Fällen wird sie um ein Vollgeschoss erhöht. Gebäude, welche bereits über mehr als 7 Vollgeschosse verfügen erhalten keinen Zuschlag.



3.3 Massnahmen:

3.2.2 Verdichtung Block a

Die Blöcke mit der Zusatzbezeichnung a zeichnen sich durch eine tiefere Bauweise aus. Diese ist in der Zonenverordnung mit maximal 20m festgeschrieben. Die Blöcke verfügen über keine genauen Bestimmungen bezüglich der Innenhöfe. Diese werden im Zuge der Revision ergänzt. Abgesehen von der Möglichkeit der gemeinsamen eingeschossigen Überbauung des Hofen, darf der Hof nicht weiter bebaut werden. (siehe Punkt 2: Massnahmen Aussenräume)

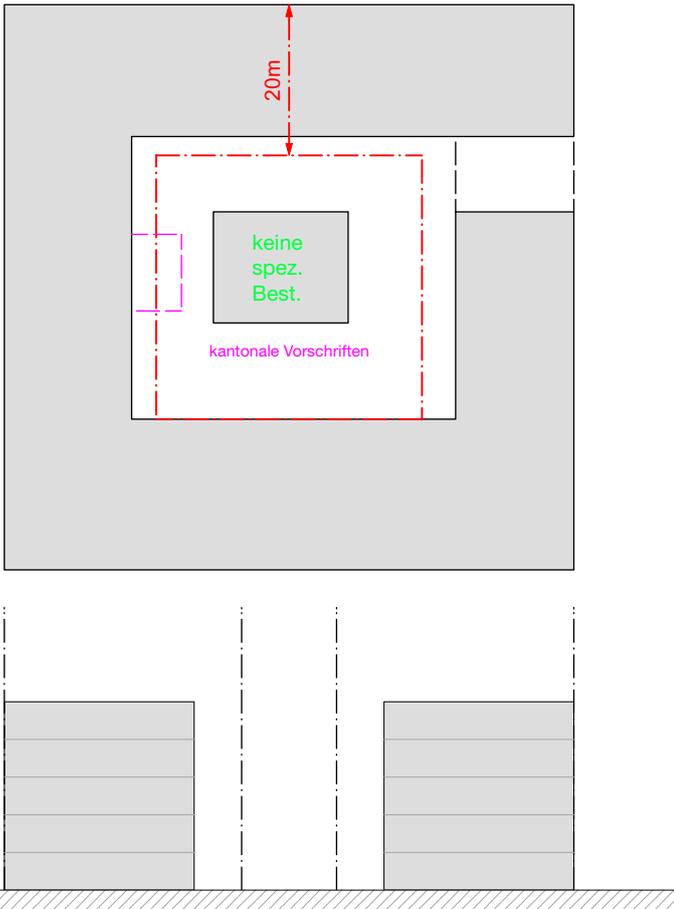
Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Lage um ein oder zwei Vollgeschosse erhöht.



Prozess

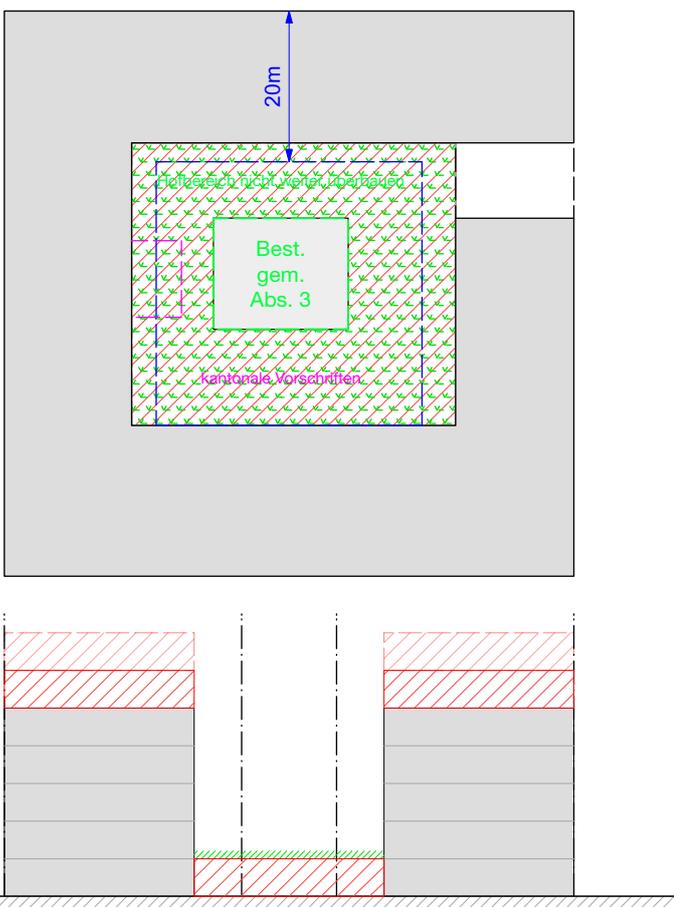
PHASE 0

Die Blöcke verfügen über eine meist tiefere Bautiefe. Die Bebauungsstruktur ist meist geschlossen. Die Höfe sind teilweise überbaut. Die Zonenverordnung beinhaltet keine spezifischen Bestimmungen.



PHASE 4

Neue spezifische Bestimmungen zu den Innenhöfen untersagen eine weitere Bebauung. Ausgenommen davon ist die Möglichkeit der gemeinsamen eingeschossigen Bebauung des Hofes unter Auflagen.

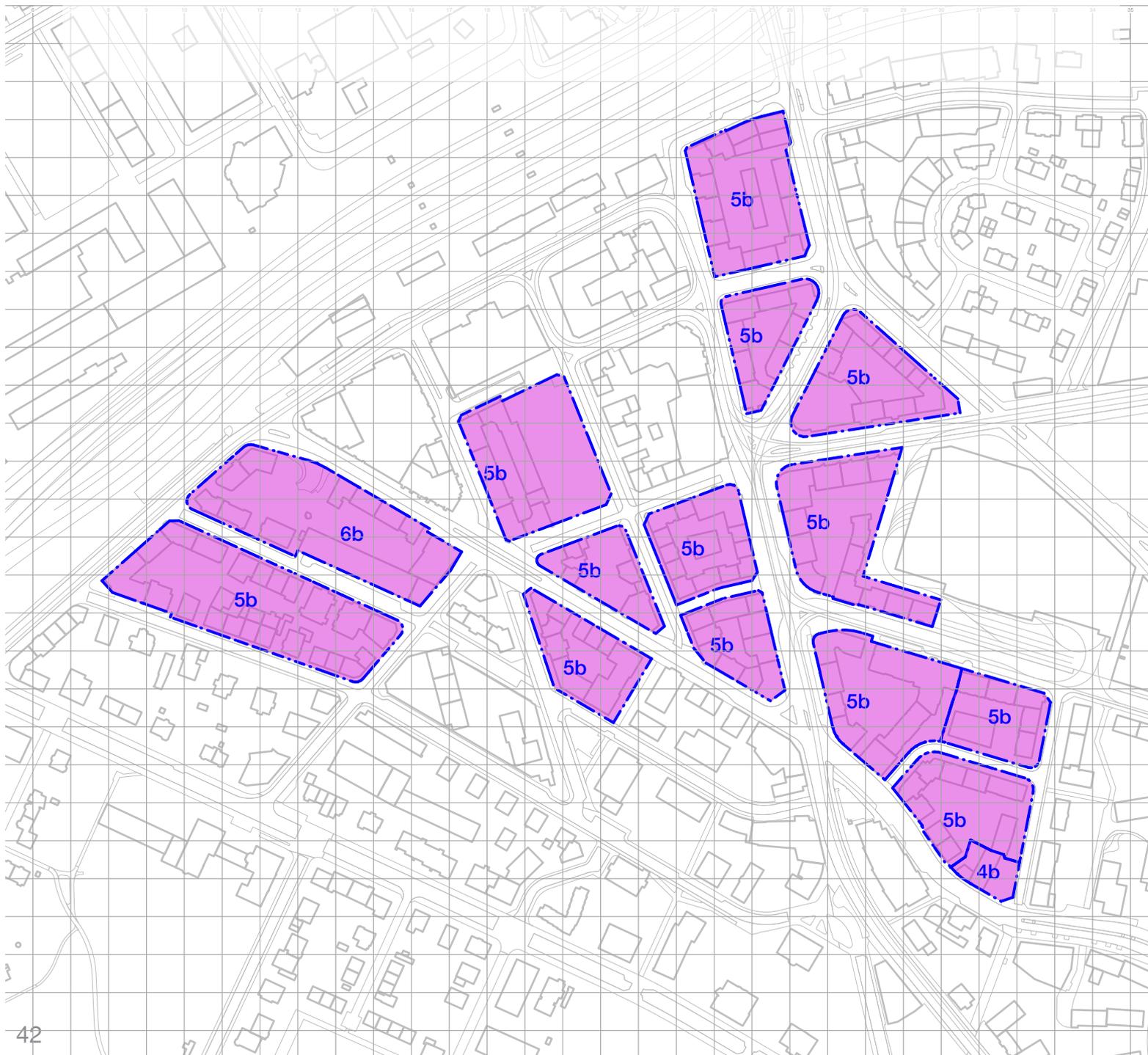


3.3 Massnahmen:

3.2.2 Verdichtung Block b

Die Blöcke mit der Zusatzbezeichnung b sind relativ heterogen. Die aktuelle Zonenordnung teilt diese Blöcke in drei Unterkategorien auf. Diese werden im Zuge der Revision zusammengefasst und vereinfacht. Abgesehen von der Möglichkeit der gemeinsamen eingeschossigen Überbauung des Hofen, darf der Hof nicht weiter bebaut werden. (siehe Punkt 2: Massnahmen Aussenräume)

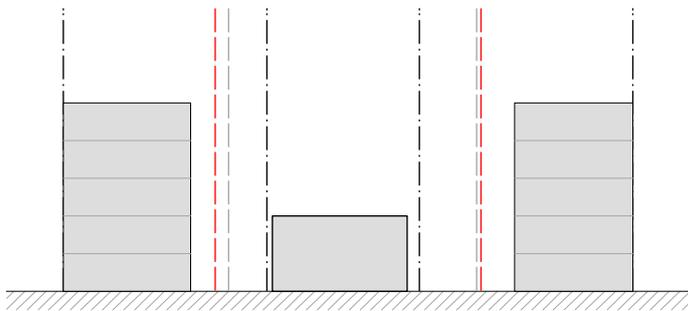
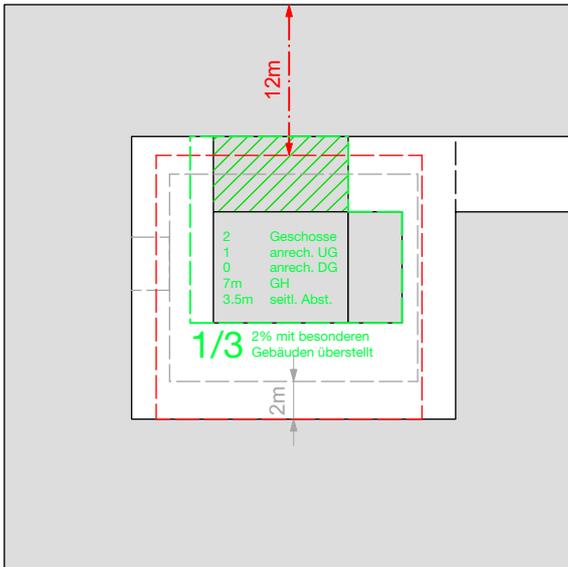
Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Lage um ein oder zwei Vollgeschosse erhöht.



Prozess

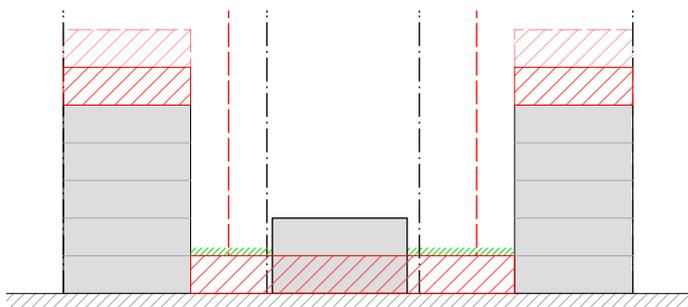
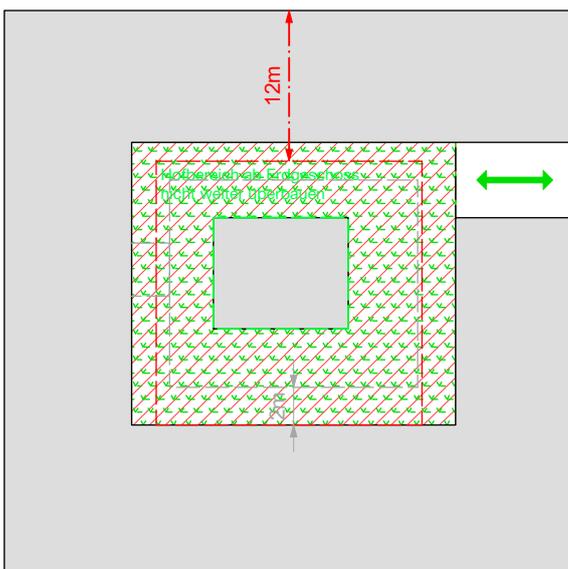
PHASE 0

Die Blöcke sind relativ heterogen. Die Bebauungsstruktur ist meist geschlossen. Die Höfe sind teilweise überbaut.



PHASE 4

Neue spezifische Bestimmungen zu den Innenhöfe untersagen eine weitere Bebauung. Ausgenommen davon ist die möglichkeit der gemeinsamen eingeschossigen Bebauung des Hofes unter Auflagen.



3.3 Massnahmen:

3.2.3 Massnahmen gegen Gentrifizierung

(...)

Art. 24l₁ Unter bestimmten Bedingungen kann der Eigentümerschaft gestattet werden, ein oder zwei zusätzliche Vollgeschosse gegenüber dem im Zonenplan festgelegten Limit zu errichten.

² Diese Genehmigung wird erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

a. Die neu erstellten Flächen werden zur Baukostenmiete (ohne Bauland) vermietet und sollen eine Rendite von maximal 3% für die Eigentümerschaft gewährleisten. Dies soll sicherstellen, dass die zusätzliche Bebauung zu erschwinglichen Mietpreisen für die Bewohner führt.

b. Bei Ersatzneubauten, bei denen ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird, verfällt das Anrecht auf ein zusätzliches Vollgeschoss. Dies soll sicherstellen, dass die zusätzliche Bebauung nur bei neuen Bauprojekten gewährt wird und nicht dazu führt, dass bestehende Gebäude abgerissen und durch höhere Gebäude ersetzt werden.

c. Hofseitig muss ein Winkel von 60° ab der bestehenden Traufhöhe (definiert durch die Fassadenlinie und Gebäudehöhe) unverbaut bleiben. Dies soll sicherstellen, dass der zusätzliche Bau keine unzumutbare Verschattung oder Beeinträchtigung für angrenzende Gebäude verursacht und den Lichteinfall in die Höfe nicht beeinträchtigt.

³ Die Genehmigung für ein zusätzliches Vollgeschoss wird von der örtlichen Baubehörde erteilt und kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, um sicherzustellen, dass die oben genannten Bedingungen eingehalten werden.

Art. 24m₁ Innenhöfe, die im Zonenplan mit einem "Ö" gekennzeichnet sind, sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um die soziale Interaktion zu fördern und den öffentlichen Raum zu bereichern.

² Innenhöfe, die im Zonenplan mit einem "P" gekennzeichnet sind, sollen allen anstoßenden Eigentümern und Anwohnern zugänglich gemacht werden, um eine Gemeinschaftsatmosphäre zu schaffen und die Nachbarschaftsbindung zu stärken.

Durch spezifische Zusatzbestimmungen soll eine weitere Gentrifizierung gebremst oder gar verhindert werden.

3 Allgemein gilt für alle Innenhöfe, dass mindestens 50% der Oberfläche unversiegelt bleiben müssen, um das Prinzip der Schwammstadt zu unterstützen und Regenwasser zu absorbieren.

4 Die Nutzung der Innenhöfe für öffentliche Veranstaltungen oder andere soziale und kulturelle Aktivitäten wird ausdrücklich unterstützt und sollte durch die örtliche Verwaltung gefördert werden.

(...)

3.4 Evaluation:

Stakeholder & Ziele

SBB

1. Bahnhöfe zu Verkehrsdrehscheiben entwickeln.	-
-	-
2. Bahnhofsumgebung zu attraktiven Quartieren entwickeln.	-
-	-
3. Förderung der Baukultur.	
Stärkung der Bebauungsstruktur (Blockrand) durch Verdichtung.	8

Stadt Zürich

1. Entwicklung und Stärkung der Quartierzentren.	
Stärkung der Quartierszone durch Verdichtung der Bausubstanz.	10
2. Reduktion des motorisierten Individualverkehr (MIV).	-
-	-
3. Mehr öffentliche Grünräume auf dem Stadtgebiet - speziell in Zentrumszonen.	-
-	-

Bewohnerschaft

1. Gleichbleibender respektive tiefer Mietzins.	
Sicherung der Mietzinsen durch Zusatzbestimmung in Zonenordnung-Revision.	6
2. Attraktives Wohnquartier.	
Steigerung der Qualität durch Stärkung der Innenhöfe.	8
3. Zusätzlicher günstiger Wohnraum.	
Zusätzlicher Wohnraum durch Verdichtung mit Massnahmen gegen Gentrifizierung.	8

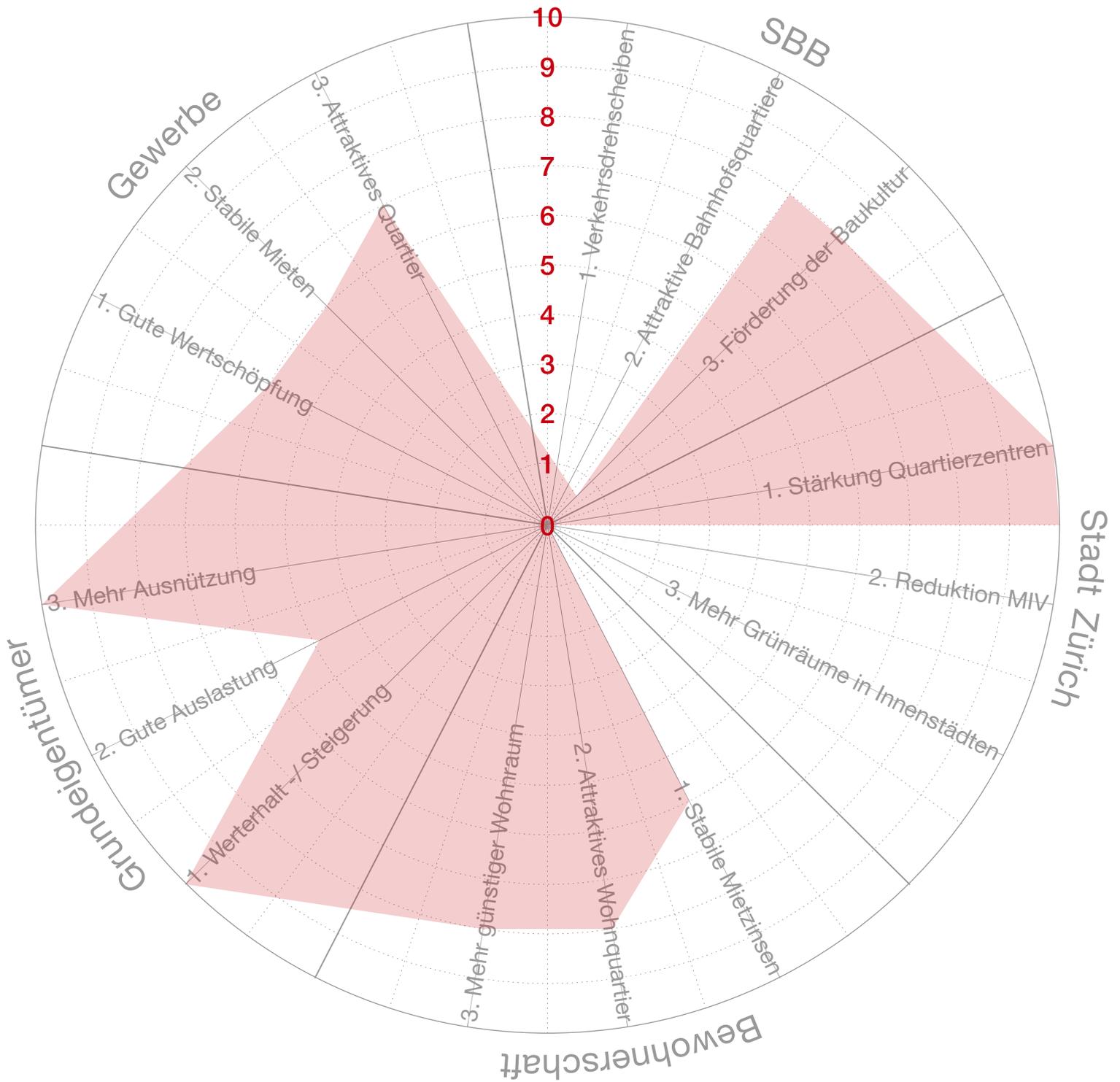
Grundeigentümer

1. Werterhalt resp. Wertsteigerung des Grundeigentumes.	
Wertsteigerung zusätzliche Baumasse.	10
2. Voll ausgelastete Liegenschaften.	
Gute Auslastung durch Attraktive Perspektive.	5
3. Zusätzliche Ausnutzungsreserven	
Zusätzliche Ausnutzungsreserven durch Verdichtung.	10

Gewerbe

1. Gute Wertschöpfung.	
Wertsteigerung durch Quartieraufwertung und Möglichkeit der eingeschossigen Hofbebauung.	6
2. Stabiler möglichst tiefer Mietzins.	
Sicherung der Mietzinsen durch Zusatzbestimmung in Zonenordnung-Revision.	6
3. Attraktive Addressierung.	
Steigerung der Attraktivität durch Quartieraufwertung.	7

Evaluations-Spider



3.5 Beispiel:

Anleitung

Die Planausschnitte rechts zeigen exemplarischer das Potential, welches durch die Massnahmen des Masterplan freigesetzt wird. Anhand des Koordinatensystems können die Beispiele mit dem grossen Masterplan überlagert werden.

Die Karten zeigen folgende Zusatzinformationen:

- Gebäudeinformationen inkl. EG-Nutzung
- Zusätzlich begrünte Flächen
- Neue maximale Bauabmessungen im Schnitt
- Neue Zugänge

Anleitung Gebäudeinformationen

+8				
+7				
+6				
+5	Franklinstrasse 20		Anzahl Geschosse	
+4	Wohng. 1898			Gebäudekategorie Baujahr
+3	95 [m ²] 1886 [m ³]			Grundstückfläche Bauvolumen
+2	7 [levels] 9 [flats]			Geschosse Wohnungen
+1	- [rooms] 665 [EBF]			Wohnräume Energiebezugsfläche
EG	Imbiss			Erdgeschossnutzung





2.6 Revision Zonenverordnung:

G. Quartiererhaltungszonen⁵⁸

1. Allgemeine Vorschriften

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

² Eine Zahl bezeichnet die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse.

³ Ein tiefgestellter Buchstabe verweist auf zusätzliche Bestimmungen zu den gebietsbezogenen Vorschriften.

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^{59,60}

Art. 24c^{bis61} 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.

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 Dachgeschosse) 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. 24d⁶² ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

³ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen 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. 24e⁶³ 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.

2. Quartiererhaltungszone I

Art. 24f^{64 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.

Art. 24g^{65 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.	11.5m	14.7m	18m	21.5m	25m
Firsthöhe max.	5m	5m	5m	5m	5m
seitlicher Grenzabstand min.	3,5m	3,5m	3,5m	3,5m	3,5m

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

2.6 Revision Zonenverordnung:

strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls eine solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung entsteht.

b. **Im Gebiet b** 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. **Im Gebiert b** darf die hofseitige Baubegrenzung mit Balkonen um maximal 2 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überstellt werden. **Im Gebiet b** 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. 24h⁶⁶ 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. In den Gebieten b und c gelten folgende Bestimmungen:~~

~~a.~~

Vollgeschosse max.	2
anrechenbare Untergeschosse max.	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	0
Gebäudehöhe max.	7m
Firsthöhe max.	3m
seitlicher Grenzabstand min.	3,5m

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

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

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

Art. 24j¹ Innerhalb der Gebiete, die unter diese Quartiererhaltungszonen fallen, wird die schrittweise Aufhebung aller Parkfelder auf privaten Flächen angestrebt.

² Die Eigentümer von privaten Flächen innerhalb dieser Zonen sind verpflichtet, ihre Parkflächen innerhalb eines Zeitrahmens von 10 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in alternative Nutzungen umzuwandeln.

³ Als alternative Nutzungen gelten beispielsweise die Schaffung von Grünflächen, Fahrradabstellplätzen oder anderen öffentlichen Einrichtungen zur Verbesserung der urbanen Umwelt.

⁴ Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, wenn besondere Umstände dies erfordern oder alternative Parkmöglichkeiten in angemessener Nähe nicht verfügbar sind.

Art. 24k¹ Innerhalb der Quartiererhaltungszonen wird eine schrittweise Reduzierung aller Parkfelder auf öffentlichem Grund angestrebt, um die Verkehrsbelastung zu verringern und den öffentlichen Raum für alternative Nutzungen zugänglicher zu machen.

² Die örtliche Verwaltung ist verpflichtet, einen Aktionsplan zur schrittweisen Reduzierung der Parkfelder auf öffentlichem Grund zu erstellen und umzusetzen. Dieser Plan soll sicherstellen, dass nur ein minimaler Anteil der Parkflächen für Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie für Be- und Entladezonen verbleibt.

³ Die schrittweise Reduzierung der Parkfelder erfolgt in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Anwohner und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur für alternative Mobilitätslösungen wie öffentlicher Nahverkehr, Fahrradwege und Fussgängerzonen.

⁴ Die freigewordenen Flächen sollen bevorzugt für die Schaffung von Grünflächen, öffentlichen Plätzen, Fahrrad- und Fußgängerwegen sowie anderen Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung genutzt werden.

2.6 Revision Zonenverordnung:

⁵ Ausnahmen von dieser Regelung können nur in begründeten Fällen gewährt werden, insbesondere wenn eine ausreichende Infrastruktur für alternative Mobilitätslösungen noch nicht vorhanden ist oder besondere Bedürfnisse bestimmter Nutzergruppen berücksichtigt werden müssen.

Art. 24l₁ Unter bestimmten Bedingungen kann der Eigentümerschaft gestattet werden, ein oder zwei zusätzliche Vollgeschosse gegenüber dem im Zonenplan festgelegten Limit zu errichten.

² Diese Genehmigung wird erteilt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

a. Die neu erstellten Flächen werden zur Baukostenmiete (ohne Bauland) vermietet und sollen eine Rendite von maximal 3% für die Eigentümerschaft gewährleisten. Dies soll sicherstellen, dass die zusätzliche Bebauung zu erschwinglichen Mietpreisen für die Bewohner führt.

b. Bei Ersatzneubauten, bei denen ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird, verfällt das Anrecht auf ein zusätzliches Vollgeschoss. Dies soll sicherstellen, dass die zusätzliche Bebauung nur bei neuen Bauprojekten gewährt wird und nicht dazu führt, dass bestehende Gebäude abgerissen und durch höhere Gebäude ersetzt werden.

c. Hofseitig muss ein Winkel von 60° ab der bestehenden Traufhöhe (definiert durch die Fassadenlinie und Gebäudehöhe) unverbaut bleiben. Dies

soll sicherstellen, dass der zusätzliche Bau keine unzumutbare Verschattung oder Beeinträchtigung für angrenzende Gebäude verursacht und den Lichteinfall in die Höfe nicht beeinträchtigt.

³ Die Genehmigung für ein zusätzliches Vollgeschoss wird von der örtlichen Baubehörde erteilt und kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, um sicherzustellen, dass die oben genannten Bedingungen eingehalten werden.

Art. 24m₁ Innenhöfe, die im Zonenplan mit einem "Ö" gekennzeichnet sind, sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um die soziale Interaktion zu fördern und den öffentlichen Raum zu bereichern.

² Innenhöfe, die im Zonenplan mit einem "P" gekennzeichnet sind, sollen allen anstoßenden Eigentümern und Anwohnern zugänglich gemacht werden, um eine Gemeinschaftsatmosphäre zu schaffen und die Nachbarschaftsbindung zu stärken.

³ Allgemein gilt für alle Innenhöfe, dass mindestens 50% der Oberfläche unversiegelt bleiben müssen, um das Prinzip der Schwammstadt zu unterstützen und Regenwasser zu absorbieren.

⁴ Die Nutzung der Innenhöfe für öffentliche Veranstaltungen oder andere soziale und kulturelle Aktivitäten wird ausdrücklich unterstützt und sollte durch die örtliche Verwaltung gefördert werden.

