

# Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Sonderbauvorschriften Zena-Areal

Urnenabstimmung vom: .....

Stadtpräsidentin: .....  
.....

Stadtschreiber: .....  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....  
.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 18. September 2023

Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind in **roter Schrift** dargestellt.

### **3. Bauzone**

#### **3.1 Wohnzonen**

[...]

#### **Art. 6a Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Zena-Areal**

##### Art. 6a.1

Das im Zonenplan speziell bezeichnete Zena-Areal kann alternativ zu den Bestimmungen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

##### Art. 6a.2

Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine qualitative Innenentwicklung. Von diesen Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird. Dabei sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und an das nachhaltige Bauen gemäss SNBS Gold zu erfüllen.

##### Art. 6a.3

Gestaltungspläne, welche den Rahmen dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates gemäss § 86 PBG und der Genehmigung durch die Baudirektion.

##### Art. 6a.4

In diesem Areal gilt:

- a. Ausnützungsziffer: max. 200 %
- b. Fassadenhöhe: max. 25 m
- c. Anzahl Geschosse innerhalb der Fassadenhöhe: frei
- d. Anzahl anrechenbare Dach- oder Attikageschosse: max. 1
- e. Attikageschosse: fiktive Traufseite frei wählbar, keine Dachaufbauten
- f. Abstände und Gebäudelängen im Innern des Areals: frei
- g. Abstände entlang ausgebauten Bahnweg: frei
- h. Abgrabung und Aufschüttung im Innern des Areals:  
Art. 31.1 kommt nicht zur Anwendung
- i. Wohnnutzung, nicht und mässig störendes Gewerbe: zulässig
- j. Reduktion Zahl der Abstellplätze gemäss Art. 30.5: zulässig
- k. SNBS Gold: Zertifizierung pro Gebäude erforderlich, massgebend ist der SNBS Gold-Standard (oder besser) zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans
- l. Grünflächenziffer: min. 30 %
- m. Grosskronige Bäume ohne Unterbauung: min. 8 Bäume, zusätzlich zu Strassenbäume Zwillikerstrasse

[...]