



Leitfaden

Neu- und Umbau in Quartiererhaltungszonen

Inhalt

Quartiererhaltungszonen zählen nebst der Altstadt zu den am dichtesten bebauten Gebieten in der Stadt Zürich. Bauliche, ökologische und wirtschaftliche Anliegen sowie die in der Raumplanung angestrebte Innenverdichtung sind wichtige Faktoren, die frühzeitig im Dialog mit allen städtischen Fachstellen abgestimmt werden müssen. Der vorliegende Leitfaden soll Bauherrschaften und Planende bei der Entwicklung ihrer Bauvorhaben unterstützen. Er legt dazu die wichtigsten Themen, abgestützt auf eine langjährige Bewilligungspraxis in Quartiererhaltungszonen sowie § 238 Planungs- und Baugesetz (PBG), anschaulich dar und beinhaltet die Kriterien aus dem Leitfaden Dachlandschaften.

Einleitung

3

Inhaltliche Themen

7

Rechtsgrundlagen

42

Weiterführende Informationen

43

Einleitung

Die Gründerzeitquartiere der Stadt Zürich liegen mehrheitlich in den Quartiererhaltungszonen (QUEZ) der Bau- und Zonenordnung (BZO). Diese weisen neben der hohen baulichen Dichte eine grosse städtebauliche Qualität auf. Im Stadtplan sind diese Quartiere durch das mehrheitlich orthogonale Strassenraster erkenntlich. Typisch sind der vier- bis sechsgeschossige, meist geschlossene Blockrand, aber auch die offene, sehr kompakte Bebauungsstruktur.

Entstanden sind die Quartiere im ausgehenden 19. bis anfangs 20. Jahrhundert, als die Industrialisierung die Stadtentwicklung und die damit verbundene Landflucht sowie die bis dahin neuartige und rasante Stadterweiterung auslösten. Der Leitfaden soll für Grundeigentümer/innen, Architekten/innen und Investoren/innen eine transparente und verständliche Grundlage zur Entwicklung der Bauvorhaben sein. Der Leitfaden beschreibt die Anforderungen nach der Beratungsstruktur der Best Practice «Bauen an der Stadt».

☞ stadt-zuerich.ch/link «Bauen an der Stadt»

Die Prinzipien zur Erfüllung der gestalterischen Einordnungskriterien für das Bauen in Quartiererhaltungszonen lassen sich in fünf Punkten zusammenfassen:

- Es sind gestalterische Lösungen zu finden, welche die baurechtlichen Anforderungen erfüllen.
- Die ortsbezogene Einordnung in den Kontext ist zu beachten: Quartiercharakter, Ausdruck der Strassen- und Hoffassaden, Weiterführung der typischen Vorzonen- respektive Vorgartengestaltung, Weiterführung vorherrschender Dachformen.
- Der architektonische Ausdruck der Fassaden und Dächer ist auf das Objekt und auf den baulichen Kontext bezogen sorgfältig abzustimmen.
- Die Anzahl unterschiedlicher Elemente und die Summe der Interventionen sind im Sinne eines ausgewogenen Gesamtausdruckes so knapp wie möglich zu halten.
- Neben den gestalterischen Anforderungen sind die Themen der Nachhaltigkeit und der Klimaziele (NettoNull) möglichst ganzheitlich zu berücksichtigen.



Unterschiedliche Bauphasen des 19. bis 21. Jahrhunderts prägen die Architektur in der QUEZ. So verschieden wie die Gebäude kann die Gestaltung im Gesamtkontext und im Detail sein.



Checkliste

01

Befindet sich das Gebäude in einer Quartiererhaltungszone?

[☞ stadt-zuerich.ch/link zu Quartiererhaltungszonen](http://stadt-zuerich.ch/link-zu-Quartiererhaltungszonen)

Dann wenden Sie sich bei baurechtlichen Fragen an das Amt für Baubewilligungen.

[☞ stadt-zuerich.ch/link zum Amt für Baubewilligungen](http://stadt-zuerich.ch/link-zum-Amt-für-Baubewilligungen)

02

Ist Ihr Gebäude im Denkmalinventar [☞ stadt-zuerich.ch/link zum Inventar](http://stadt-zuerich.ch/link-zum-Inventar) aufgeführt und/oder beabsichtigen Sie ein Umbauvorhaben eines Gebäudes? Dann wenden Sie sich an das Amt für Städtebau – Fachstelle Denkmalpflege.

[☞ stadt-zuerich.ch/link zur Bauberatung](http://stadt-zuerich.ch/link-zur-Bauberatung)

Für überkommunale Inventar- und Schutzobjekte ist die Denkmalpflege des Kantons Zürich zuständig.

03

Ist ihr Gebäude nicht im Denkmalinventar aufgeführt und beabsichtigen Sie einen Neubau oder eine neubauähnliche Gesamtsanierung? Dann wenden Sie sich an das Amt für Städtebau – Fachstelle Architektur.

[☞ stadt-zuerich.ch/link zur Fachstelle Architektur](http://stadt-zuerich.ch/link-zur-Fachstelle-Architektur)

04

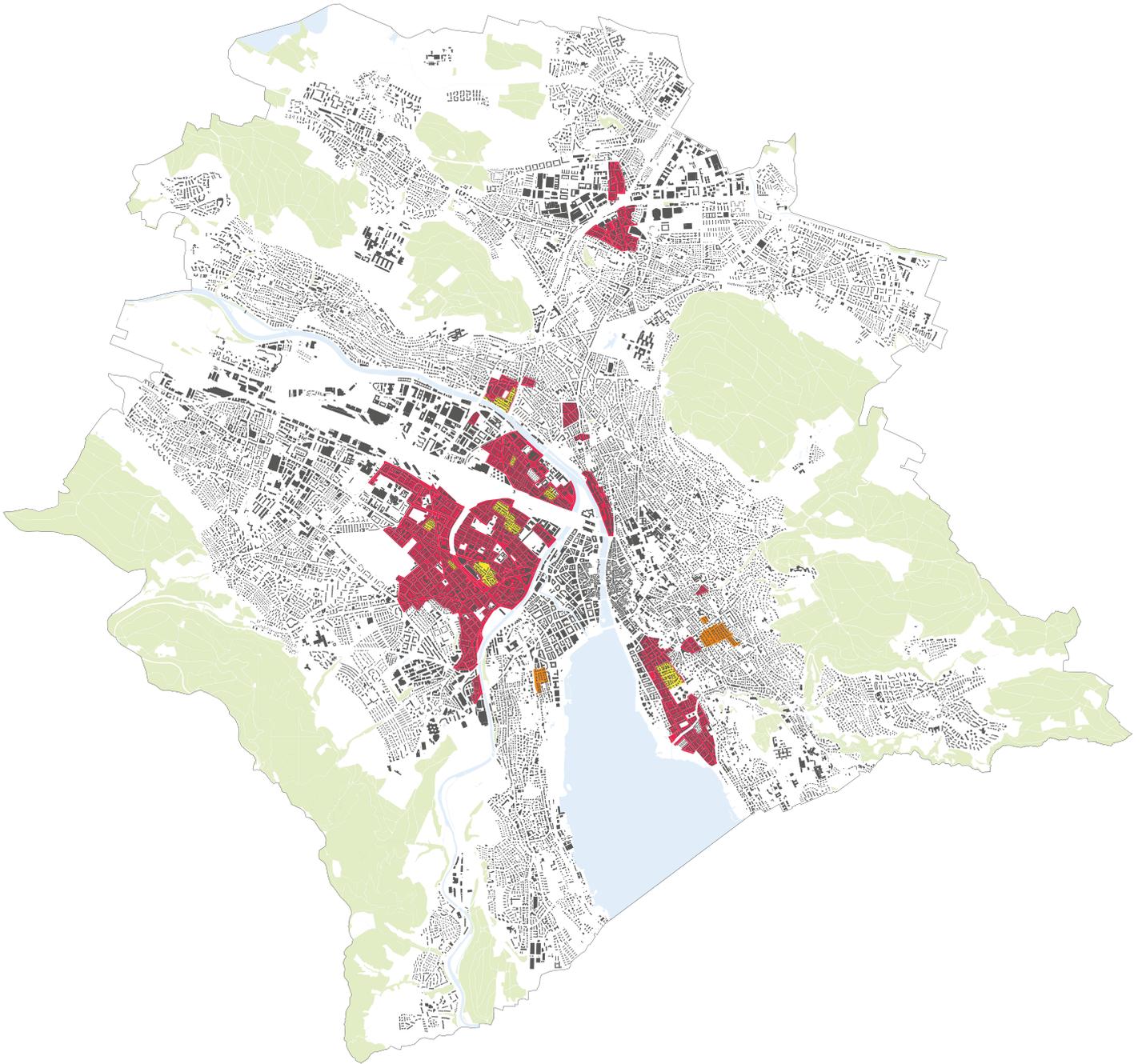
Besprechen Sie die Gestaltung von Freiräumen oder Vorzonen sowie die Begrünung von Fassaden und Flachdächern – auch in Kombination mit Solaranlagen – mit Grün Stadt Zürich (GSZ).

[☞ stadt-zuerich.ch/link zu Grün Stadt Zürich](http://stadt-zuerich.ch/link-zu-Grün-Stadt-Zürich)

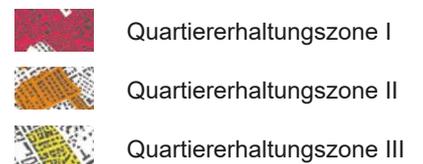
05

Beratung zu Massnahmen des Klimaschutzes an Gebäuden (Netto Null) erfolgt durch das Umwelt- und Gesundheitszentrum (UGZ). [☞ stadt-zuerich.ch/link zum Umwelt- und Gesundheitszentrum](http://stadt-zuerich.ch/link-zum-Umwelt-und-Gesundheitszentrum)

Quartier- erhaltungszonen



Übersicht über die Quartiererhaltungszonen der Stadt Zürich
gemäss BZO 2016



Städtebaulicher Kontext

In den Quartiererhaltungszonen werden Um- und Neubauten aus dem städtebaulichen Kontext hergeleitet. Die Beratung von Architektur und Denkmalpflege stützt sich auf die im Leitfaden dargestellten Einordnungskriterien. Grundlage dazu bildet die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit der Unterscheidung nach Quartiererhaltungszone I (QI, Art. 24f-24i, BZO), Quartiererhaltungszone II (QII, Art. 24k-24m, BZO) und Quartiererhaltungszone III (QIII, Art. 24n-24q, BZO).

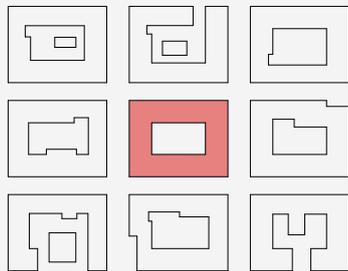
Zudem befinden sich in diesen Quartieren zahlreiche Gebäude im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich, in welchem der denkmalpflegerisch wertvolle Gebäudebestand bis 1980 systematisch erfasst ist. [🔗 stadt-zuerich.ch/link](https://stadt-zuerich.ch/link) zum Inventar

Gebietscharakter aus Bau- und Zonenordnung (BZO)

Quartiererhaltungszone I (Art. 24 f bis 24i BZO)

Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung aus. Sie stammen mehrheitlich aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert und sind von hoher Dichte. Die rückwärtigen Bereiche oder Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig freigehalten.

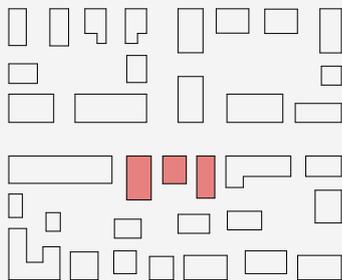
Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet.



Quartiererhaltungszone II (Art. 24k bis 24m BZO)

Die Gebiete zeichnen sich durch eine mehrheitlich offene Bauweise (häufig Solitärbauten) des späten 19. und 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten aus.

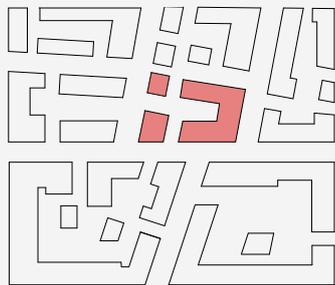
Die Fassaden sind repräsentativ gestaltet und weisen überwiegend drei bis vier Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.



Quartiererhaltungszone III (Art. 24n-24q BZO)

Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise mit prägnanten Strassenräumen und einer hohen Durchlässigkeit aus. Sie stammen aus dem späten 19. Jahrhundert und sind von hoher Dichte. 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.

Die Strassenfassaden weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit mehrheitlich ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf.



Baukörper

Für Bestandssanierungen, Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzbauten gelten in Quartier-erhaltungszonen ähnliche Gestaltungsgrundsätze. Dabei müssen einzelne Gebäudeteile bis hin zu ganzen Gebäuden gestalterisch auf die Charakteristik des gebauten Kontexts abgestimmt werden. Dies erfordert sorgfältige Massnahmen in Bezug auf Gebäudevolumen, Gliederung, Materialisierung bis hin zur Farbgebung.

Bei Inventar- und Schutzobjekten ist zusätzlich ein auf den Schutzwert des Gebäudes abgestimmter Schutzzumfang zu beachten.

Gesamtvolumen

In einem einheitlichen baulichen Umfeld orientiert sich ein Bauprojekt bezüglich Dachvolumen, Dachaufbauten und Fassadengliederung mit Sockel und Dachtraufe an den Nachbargebäuden. In einem heterogenen Kontext ist grössere Freiheit in der Volumengestaltung möglich.

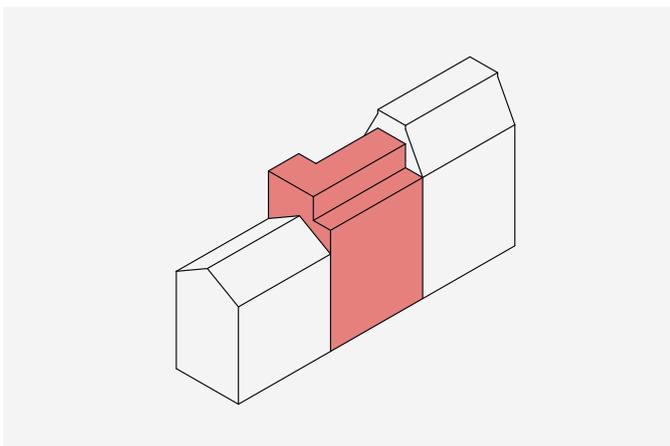
Neubauten

Neubauten berücksichtigen die gebietstypischen Hauptmerkmale in der QI, QII, QIII.

Bezüglich der spezifischen Themen zu Baukörper, Erschliessung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung wird auf die entsprechenden Abschnitte im Leitfaden ab Seite 34 verwiesen.



Neubau



Kontextbezug



Neubau

Gesamtvolumen

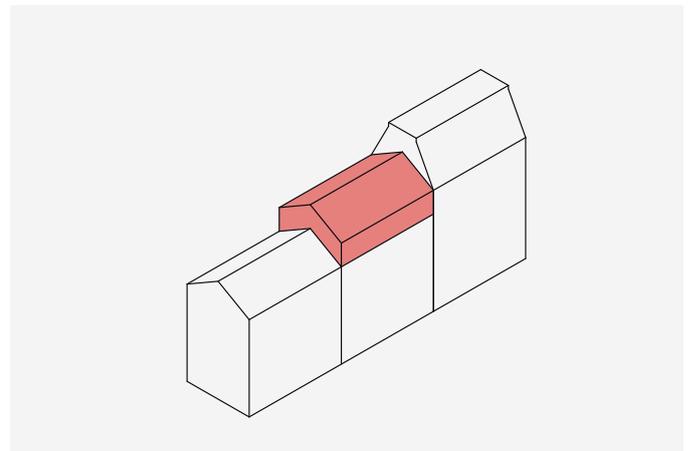
Aufstockung

Aufstockungen können in jeder gebietstypisch klaren Form – Sattel-, Schräg-, Walm-, Zinnen-, Tonnen- und Flachdach – ausgeführt werden. Die gewählte Typologie muss auf das Objekt bezogen konsequent lesbar sein. Mischformen, sogenannte Hybriddächer, sind bei einseitig oder komplett freistehenden Gebäuden zu vermeiden.

Bezüglich der spezifischen Themen zu Baukörper, Erschliessung, architektonischem Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung wird auf die entsprechenden Abschnitte im Leitfaden ab Seite 34 verwiesen.



Umbau



Kontextbezug



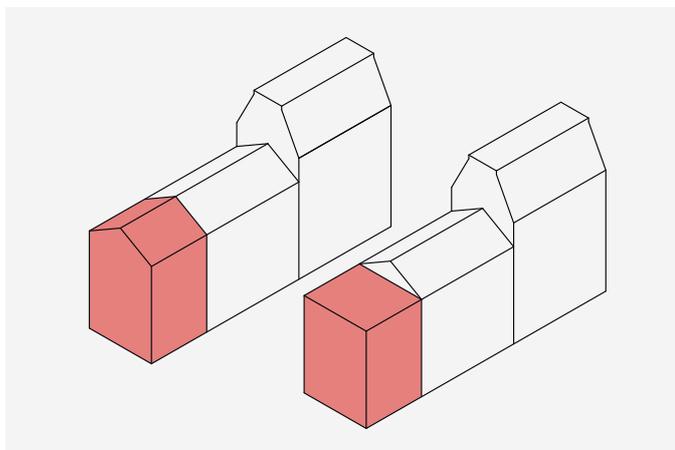
Umbau

Gesamtvolumen

Anbauten

Anbauten sind unter Berücksichtigung der gebietstypischen Hauptmerkmale in jedem Kontext (QI, QII, QIII) möglich.

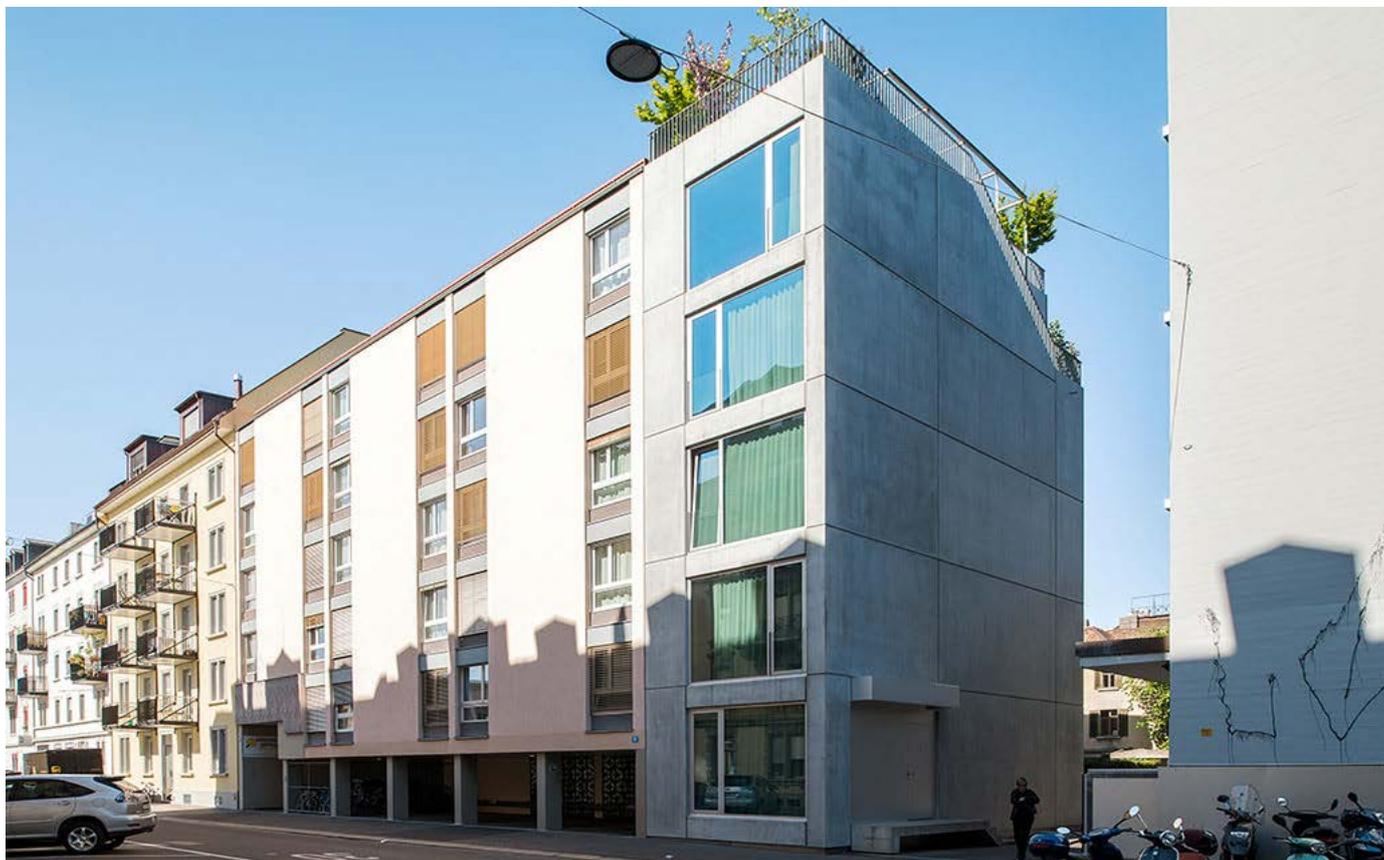
Anbauten können die Bestandstypologie weiterführen oder in einer untergeordneten Form den Bestand erweitern.



Kontextbezug



Umbau/Anbau



Umbau/Anbau

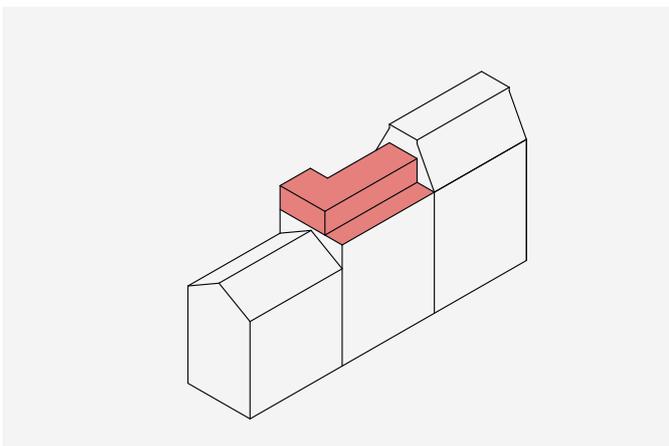
Dach

Flachdach mit Attikageschoss

Die Wahl der Dachform ist aus dem Kontext und der Bebauungsstruktur heraus zu begründen. Trotz vorherrschender Schrägdachtypologie sind Flachdächer möglich, sofern diese sich befriedigend in die Bebauungsstruktur einbinden.



Neubau



Kontextbezug



Umbau

Dach

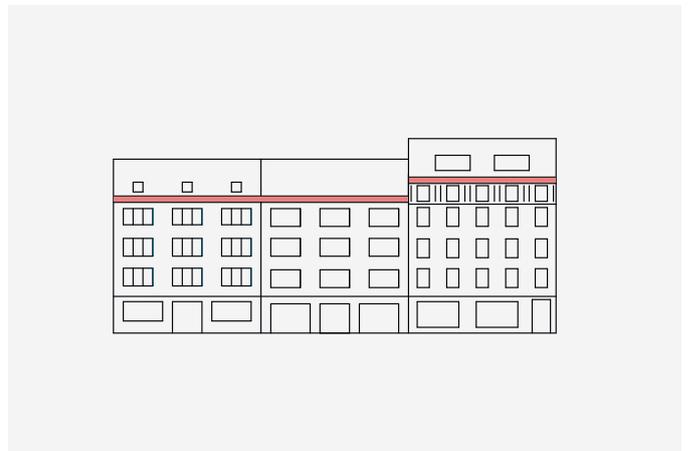
Traufe

Die Traufe ist ein wichtiges Gestaltungselement in der Quartiererhaltungszone und soll in der Regel durchlaufend ausgebildet und nicht unterbrochen werden.

Bestehende Traufen können bei Aufstockungen angehoben werden, wenn insgesamt eine angemessene Einordnung im Kontext sichergestellt ist.



Umbau/Aufstockung



Kontextbezug



Umbau

Dach

Zinnendach

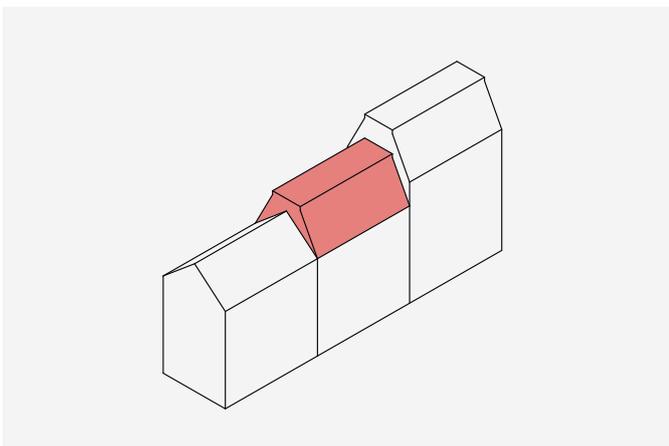
Bei Umbauten/Anbauten/Aufstockungen können Satteldächer zugunsten nutzbarer Aussenflächen in Zinnendächer umgebaut werden. *Bei flach geneigten Schrägdächern kann die Dachneigung für die Vergrösserung der Nutzflächen verändert werden.

Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

Zinnengeländer sind vom Dachrand zurückzusetzen. Diese sind möglichst filigran auszubilden.



Umbau/Aufstockung



Kontextbezug



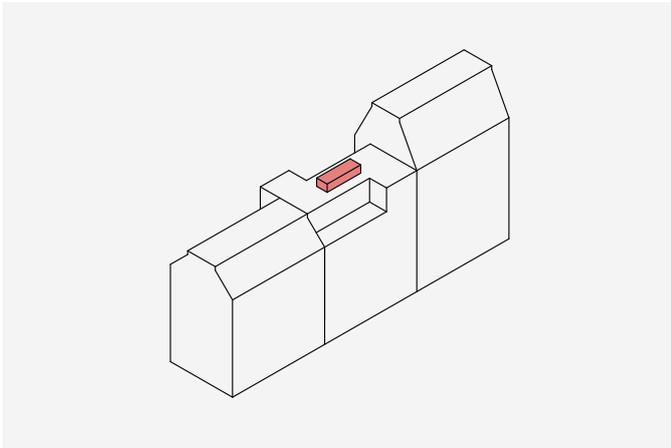
Umbau/Aufstockung

Dach

Technikaufbauten

Technische Aufbauten sind Teil der Architektur und deshalb frühzeitig in die Planung einzubeziehen sowie in der Regel in die Gebäudevolumetrie zu integrieren. Nachträglich erstellte Technikaufbauten sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten. Sie konzentrieren sich auf wenige, klare Volumen und sind in Gruppen zusammengefasst.

Gemäss langjähriger Bewilligungspraxis sind Technikaufbauten auf 1. und 2. Dachgeschoss in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Diese sind innerhalb eines 45-Grad-Profiles anzuordnen. Andernfalls sind sie als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG anzurechnen.



Kontextbezug



Neubau



Neubau

Dach

Dachausstieg/Zugang Dachterrasse

Dachausstiege sind generell nur innerhalb des 45-Grad-Profiles zulässig.

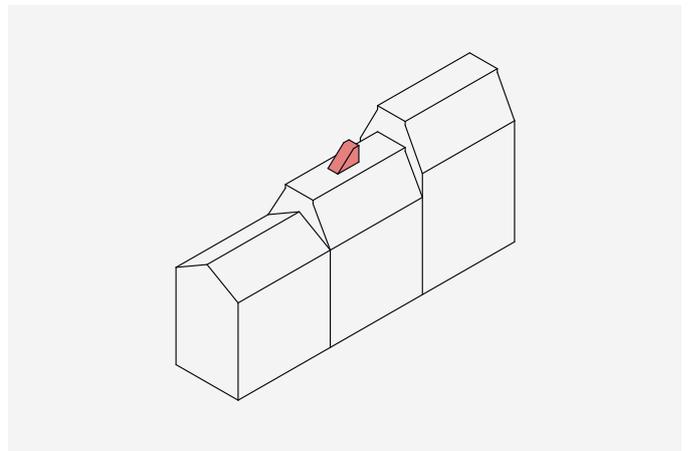
Bei Schrägdächern gilt: Dachausstiege können geschosshoch realisiert werden. Dies unter der Voraussetzung, dass sich die Elemente gestalterisch gut in die vorherrschende Dachlandschaft einordnen.

Bei Flachdächern gilt: Dachausstiege über dem Attikageschoss sind auf maximal 1,00 Meter Höhe zu begrenzen.

Bei Flach- und Schrägdächern ist die maximale Firsthöhe einzuhalten.



Neubau



Kontextbezug



Umbau

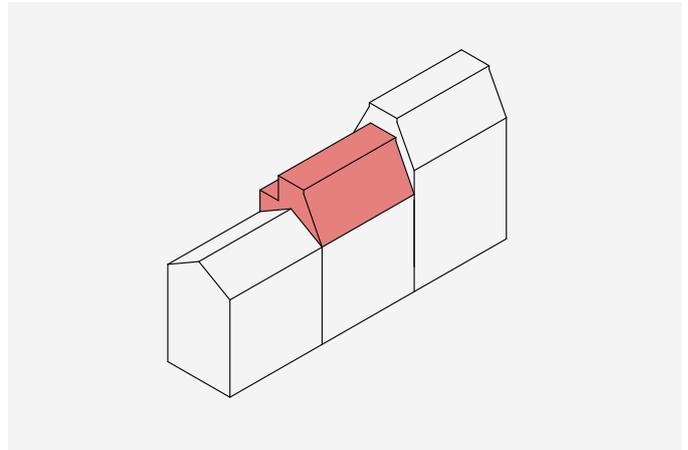
Dach

Kombination von Schräg- und Flachdach

Hybriddächer und asymmetrische Dachformen sind möglich, wenn die Strassen- und Hofseite des Gebäudes aus dem Stadtraum nicht gleichzeitig sichtbar sind.



Umbau Strassenseite



Kontextbezug



Umbau Rückseite

Dach

Firstverlauf

Der First und der Dachrand von Schrägdächern ist innerhalb der gesamten Hausbreite/Hauseinheit/Gebäudebreite durchlaufend auszubilden.

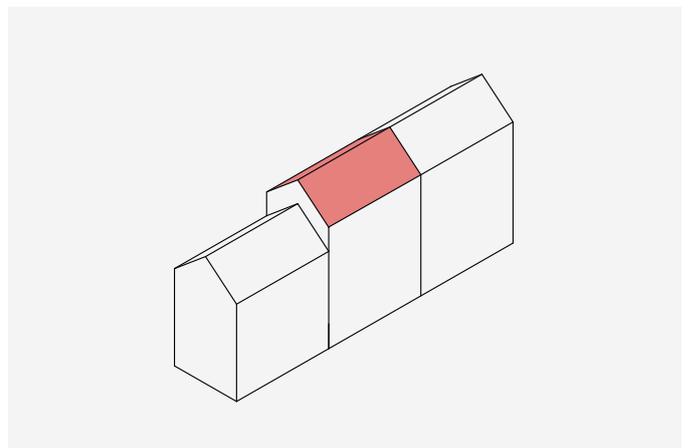
Die Dachgestaltung muss im Kontext stimmig sein.



Neubau



Umbau/Aufstockung



Kontextbezug

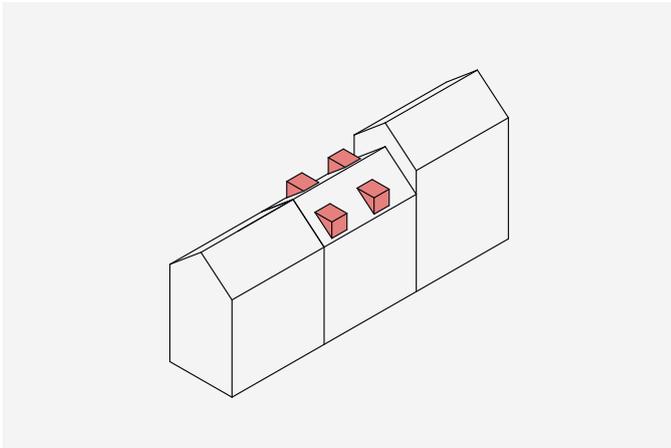
Dach

Dachlukarne

Lukarnen sind in der Dachfläche im ersten Dachgeschoss eingeschossig (ohne Zwischendecke) und gut in der Dachfläche integriert auszubilden.

Die Traufe und der First dürfen von der Lukarne nicht unterbrochen werden.

Lukarnen können in begründeten Fällen im Format grösser als die Fensterformate in der Hauptfassade ausgebildet werden, sofern sie sich im Gesamtbild gut einfügen.



Kontextbezug



Umbau



Neubau

Dach

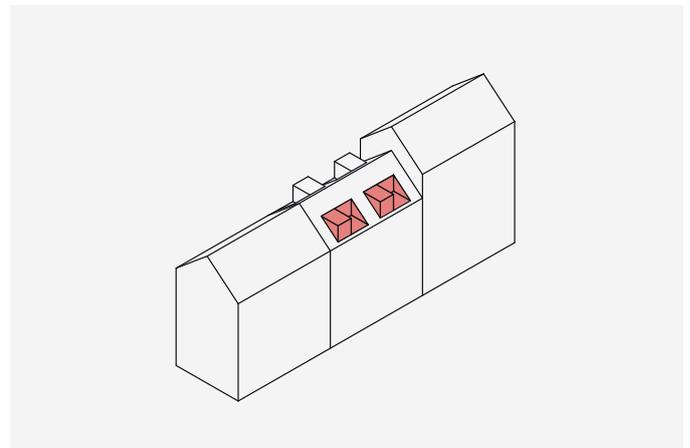
Dacheinschnitt

Dacheinschnitte in Schrägdächern sind in Grösse und Lage als zurückhaltende Elemente so zu gestalten, dass die Dachfläche zusammenhängend lesbar ist.

Dacheinschnitte sind möglichst hofseitig anzuordnen.



Umbau



Kontextbezug



Neubau

Dach

Dachflächenfenster

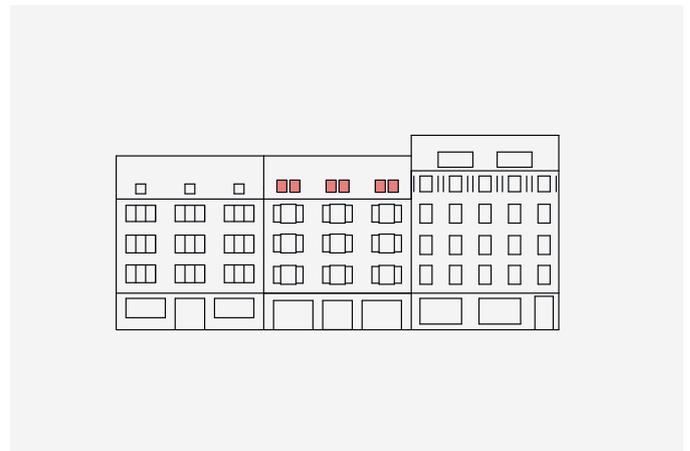
Die Anzahl und Grösse der Dachflächenfenster soll in Beziehung zum Gebäude und dessen Fassade stehen (Hierarchie, Symmetrien, Achsenbezüge, Serien etc.).

Die Dimension von Dachflächenfenstern ist in der Regel auf maximal 80 Zentimeter mal 120 Zentimeter (Breite mal Höhe) zu begrenzen. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

Dachflächenfenster können nebeneinander mit Abstand oder auch paarweise nebeneinander angeordnet werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in den baulichen Kontext erzielt wird.



Neubau



Kontextbezug



Umbau

Dach

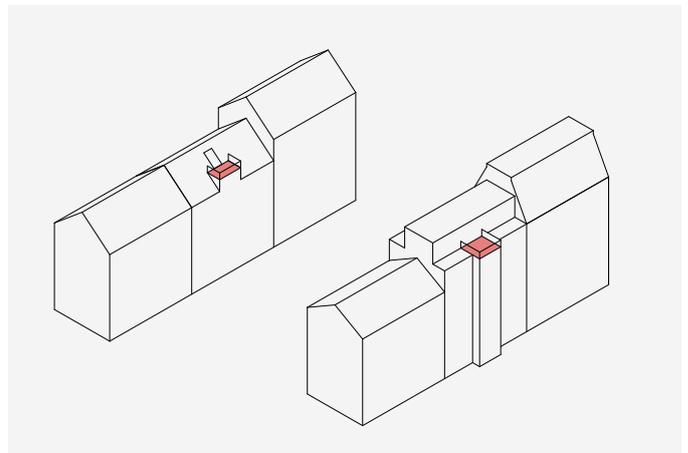
Begehbare Terrassen auf Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss

Zwerchbauten und Risalite können in begründeten Fällen begehbar ausgeführt werden, sofern diese im 1. Dachgeschoss liegen.

Ein Ausstieg in der Dachschräge im 2. Dachgeschoss, welcher nicht als Dachaufbau oder Dacheinschnitt ausgebildet ist (Art. 24d Abs. 3 BZO), kann bei guter Einordnung realisiert werden.



Neubau



Kontextbezug



Umbau

Dach

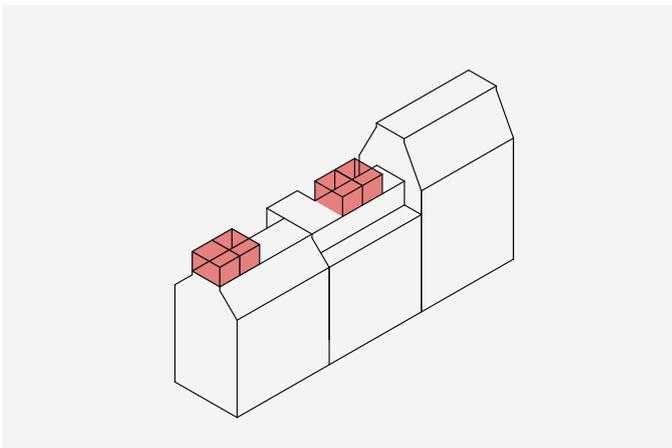
Pergolen

Pergolen auf Dächern von Dachgeschossen sind als filigranes Gerüst auszuführen.

Als Sonnenschutzelemente sind temporär wirksame, textile oder integrierte Beschattungselemente, jedoch keine fixen Überdachungen, möglich.



Umbau



Kontextbezug



Neubau

Dach

Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Schräg- und Flachdächern als möglichst kompakte Anlagen auszuführen. Die Anlage bildet eine rechteckige Form und folgt der Geometrie des Daches.

Auf Flachdächern sind die Solaranlagen vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.

Die Kombination von Solaranlage, Dachbegrünung und Aufenthalt von Menschen ist auf Flachdächern möglich und optimale Lösungen werden angestrebt. (s. Abschnitt Dachbegrünung)

Die Solaranlage auf Inventar- und Schutzobjekten muss mit den Anliegen des Denkmalschutzes vereinbar sein.

Bei ISOS A gilt ebenfalls die Einzelfallbeurteilung. Diese Anlagen bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung mit Feststellungsbeschluss (Güterabwägung).

Module sind farblich auf den Kontext abgestimmt oder «all black» auszubilden. Die Rahmenkonstruktion ist farblich auf das Modul anzupassen und nicht reflektierend auszubilden.

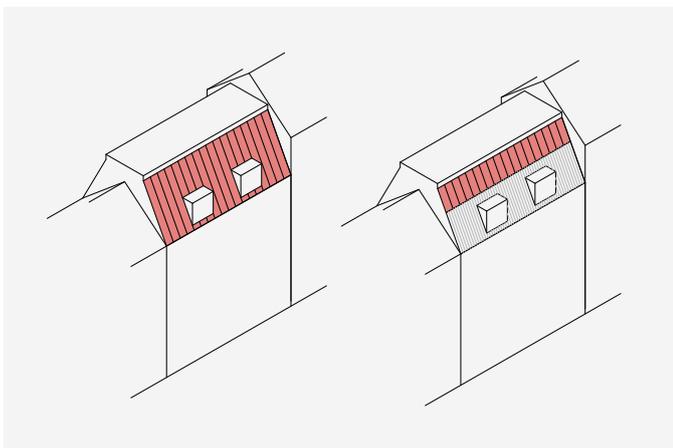
Bei Aufdachanlage darf die Aufbauhöhe max. 20 cm betragen.



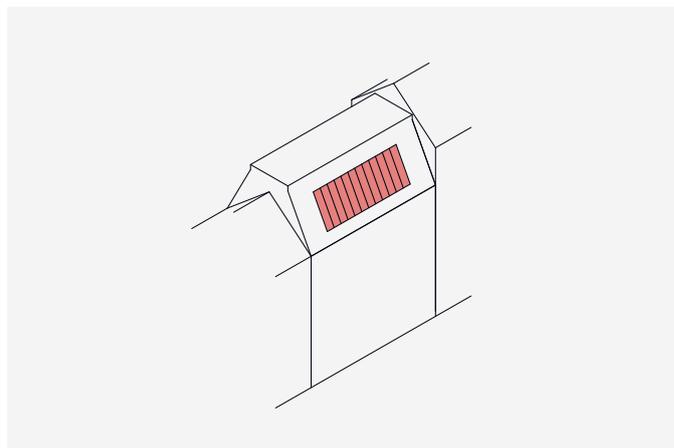
Umbau



Umbau



Kontextbezug



Dach

Dachbegrünung, Dachgärten

Dachbegrünungen sind Gestaltungselemente und sind in die Architektursprache zu integrieren. Dachflächen erfahren durch die Begrünung eine Aufwertung und haben positive Wirkungen auf das Stadtklima.

Gemäss Art. 11 BZO sind nicht begehbare Dachflächen zu begrünen. Die Begrünung ist in Absprache mit Grün Stadt Zürich (GSZ) auszuführen und sollte die Grundanforderungen erfüllen.

Auf inventarisierten und geschützten Gebäuden ist vorgängig zu prüfen, ob die Dachbegrünung mit dem Schutzziel zu vereinbaren ist.

Ein Verzicht ist technisch, betrieblich oder wirtschaftlich zu begründen und durch die Bau-sektion bewilligen zu lassen.

Die Kombination von Dachbegrünung, Solaranlage und Aufenthalt von Menschen ist auf Flachdächern möglich und optimale Lösungen sind anzustreben.

Um die Begrünung nicht zu beeinträchtigen, müssen die Solaranlagen aufgeständert werden. (s. Abschnitt Solaranlagen)

Vertikalbegrünungen leisten einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima.



Umbau



Umbau



Neubau



Neubau

Fassade

Balkonanbauten

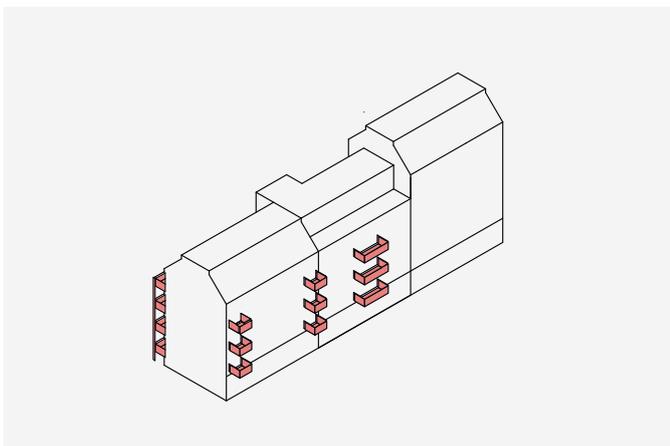
Balkonanbauten sind in der Regel strassenseitig, auf Ebene Erdgeschoss stützenfrei, auszuführen. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

Seitliche und rückwärtige Balkonanbauten können filigran abgestützt werden, sofern die Dimension in Proportion zum Gebäude steht.

Die Überdachung der obersten Balkone ist unterhalb der Traufe anzuordnen und darf diese nicht unterbrechen.



Umbau



Kontextbezug



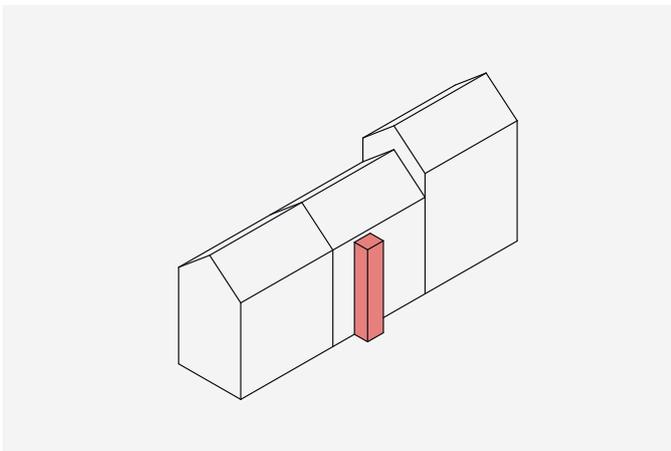
Neubau

Fassade

Liftanbauten

Liftanbauten und -aufbauten sind in Bezug auf Proportionen, Gliederung, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig auf den gebauten Kontext abzustimmen.

Liftanbauten sind Teil der Fassade und sollen generell nicht über die Traufe geführt werden. Die Gebäudehöhe gemäss BZO ist einzuhalten.



Kontextbezug



Umbau



Umbau

Erschliessung

Publikumsorientierte Erdgeschosse leisten einen Beitrag zu lebendigen Stadträumen. Kollektiv nutzbare Zonen schaffen Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität.

Bauten in der Quartiererhaltungszone haben eine klare Adressierung, in der Regel von der Strasse her.

Stadtraumbezug

Adressierung

Einladend gestaltete Fassaden mit einem «Gesicht» und einer hochwertigen Materialisierung im Erdgeschoss wirken sich positiv auf die Qualität des Stadtraums aus. Insbesondere im Sockel tragen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Belebung und Interaktion bei. So gestaltete Erdgeschossfassaden und Vorzonen fördern den sozialen Austausch.

Diese Erdgeschossnutzungen sind direkt mit dem Trottoir verbunden. Private Erdgeschossnutzungen werden über eine gestaltete Vorzone an den Stadtraum angebunden.

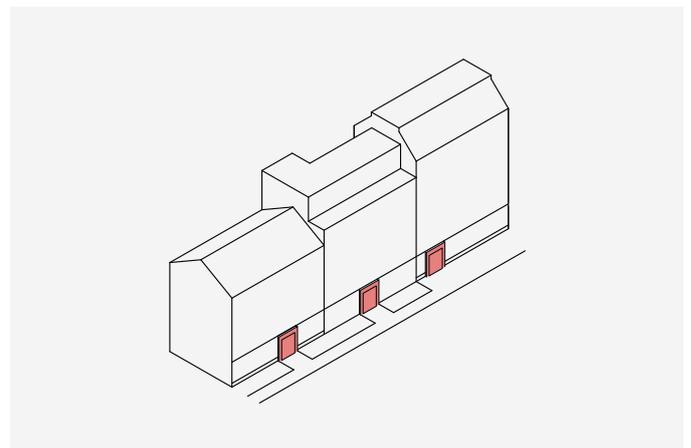
Die klare Adressierung (Hauseingang) erfolgt von der Strasse her. In begründeten Fällen kann die Adressierung über den Hof erfolgen (Trennung von Wohnen und Gewerbe).



Umbau mit privater Erdgeschossnutzung



Neubau mit öffentlicher Erdgeschossnutzung



Kontextbezug

Stadtraumbezug

Strassen- und Hofraumbezug

Die Gestaltung und die Verbindung von Strassen- und Hofraum ist orts- und nutzungsbezogen herzustellen. Nach Möglichkeit ist mittels geeigneter Oberflächenmaterialien und Wahl der Bepflanzung/Beschattung, eine hohe Aufenthaltsqualität und zu schaffen.



Neubau Strasse



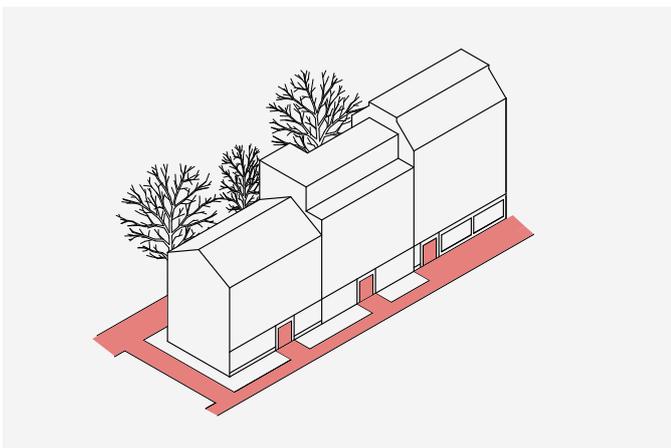
Neubau Hofraum



Umbau Hofraum



Umbau Hofraum



Kontextbezug

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung

Die gewählten Architekturelemente in der Fassade mit Sockel, Hauptgeschossen und Dachtraufe, sowie die Gestaltung der Dachgeschosse mit zusammenhängenden Dachflächen, Dachaufbauten und Dachterrassen sind bezüglich Anordnung und Proportion präzise auf den baulichen Kontext abzustimmen.

Die Architektur, Materialwahl und Farbgebung zielen sowohl am Gebäude selbst als auch im städtebaulichen Kontext auf einen ausgewogenen Gesamtausdruck ab.

Gesamtwirkung

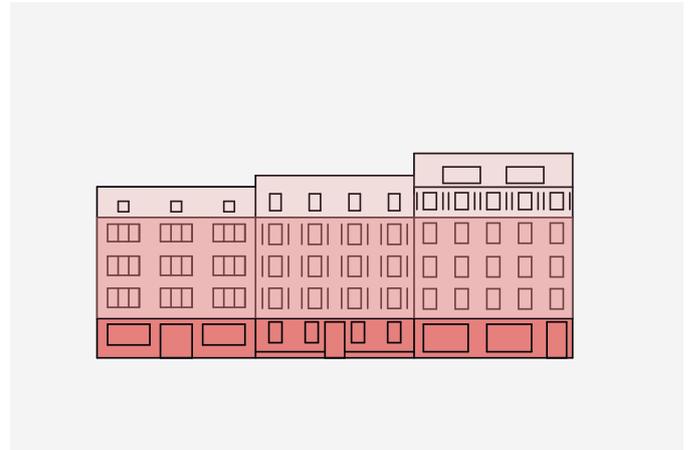
Fassadengliederung

Die Gebäudegliederung in Sockel, (Haupt-)Fassade und Dach ist in kontextuellen Bezug zu setzen.

Eine klare Ordnung der Gebäudegliederung und der einzelnen Elemente ist erkennbar.



Umbau



Kontextbezug



Neubau

Gesamtwirkung

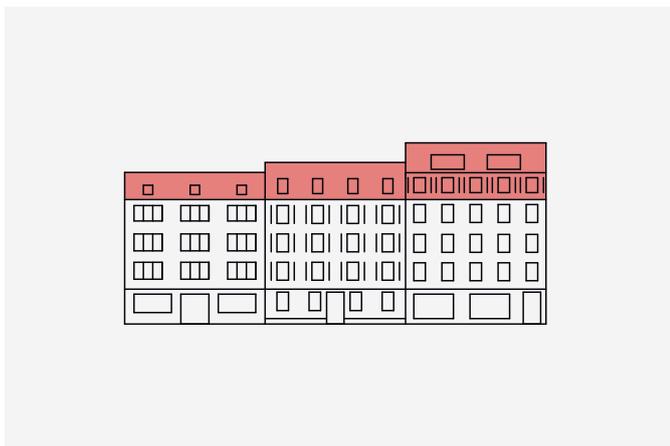
Schrägdach

Der architektonische Ausdruck und die Materialisierung des Schrägdaches fügen sich in angemessener Weise in das Gesamtbild des Kontextes ein.

Quartierprägende Dachelemente und Materialien werden aufgenommen und weitergeführt.



Umbau



Kontextbezug



Neubau

Gesamtwirkung

Fassade

Der architektonische Ausdruck, die Materialisierung und Farbigkeit der Fassaden fügen sich in angemessener Weise ins Gesamtbild des Kontextes ein.

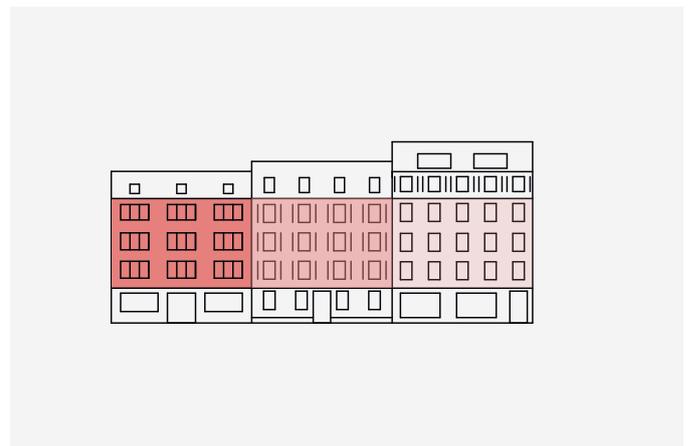
Quartierprägende Elemente und Materialien werden aufgenommen und weitergeführt.



Neubau



Umbau



Kontextbezug

Gesamtwirkung

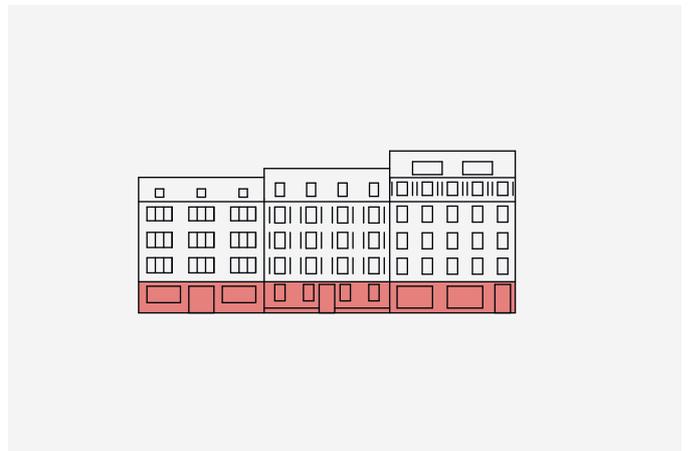
Sockel

Die quartierprägende Sockelausbildung soll im architektonischen Ausdruck und einer quartyrtypischen Materialisierung weitergeführt werden.

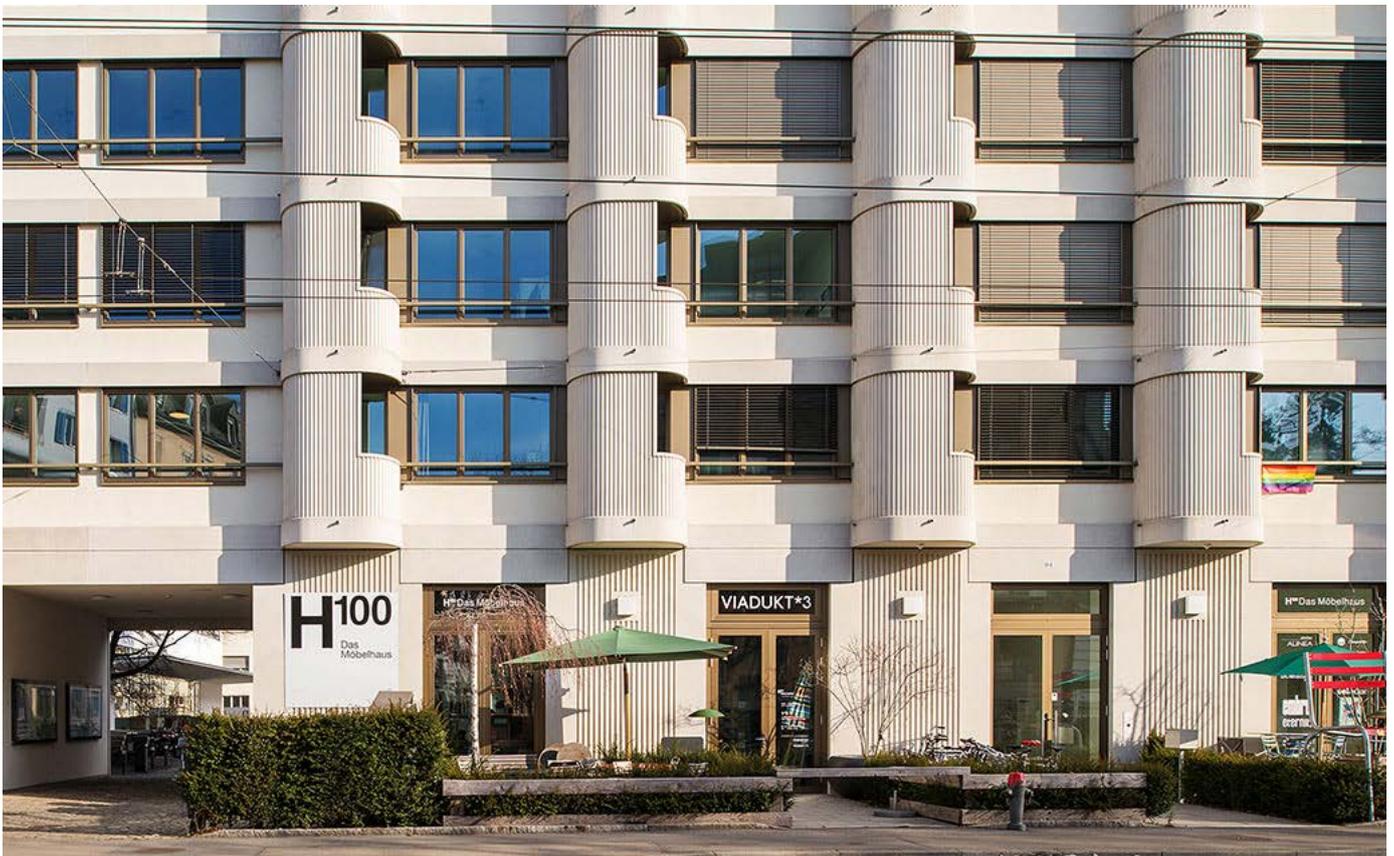
Sofern bei angrenzenden Gebäuden eine Sockelausbildung und/oder ein Sockelabschluss vorhanden sind, ist ein direkter Bezug herzustellen.



Umbau



Kontextbezug



Neubau

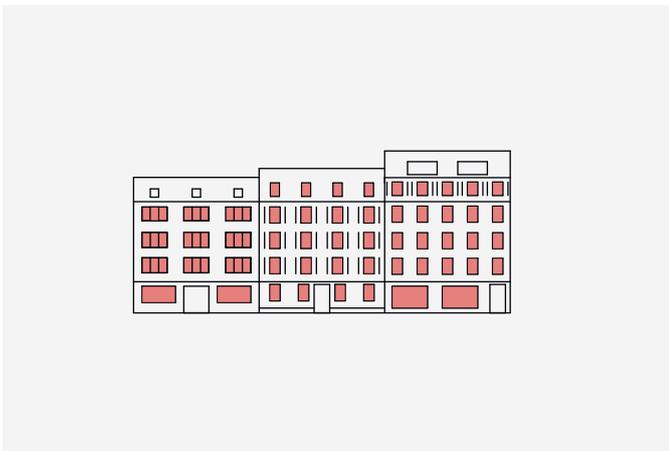
Gesamtwirkung

Öffnungsverhalten

Fensteröffnungen sind in Bezug zum Kontext in einem ausgewogenen Verhältnis, Mass und Dimension in die Fassade einzubinden.

Das Öffnungsverhalten ist im Gesamtausdruck ausgewogen.

In der Regel ist ein minimaler geschlossener und muraler Fassadenanteil herzustellen.



Kontextbezug



Umbau



Neubau

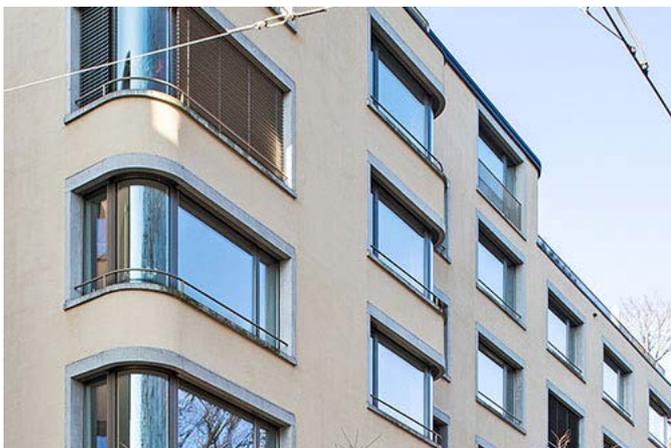
Gesamtwirkung

Fenstereinfassung

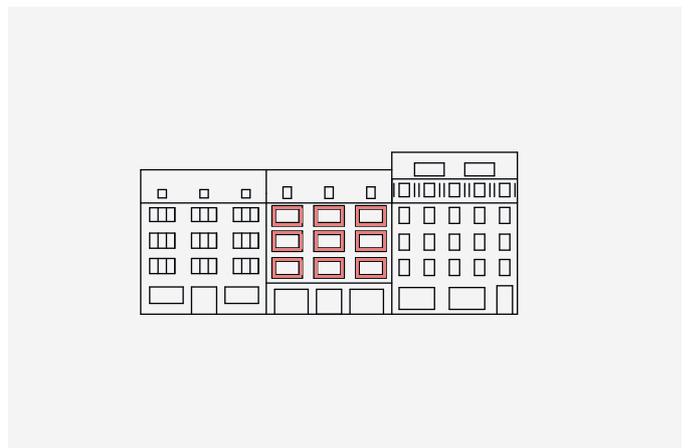
Bei Umbauten/Anbauten/Aufstockungen und energetischen Sanierungen der Aussenhülle sind im unmittelbaren Kontext vorherrschende, quartiertypische Akzentuierungen oder Profilausbildungen von Fenstereinfassungen, Simsens etc. in angemessener Weise herzustellen.



Umbau



Neubau



Kontextbezug

Gesamtwirkung

Absturzsicherung

Absturzsicherungen bei Fenstern, Balkonen, Terrassen und Dächern sind der Gebäudetypologie und dem Kontext entsprechend auszuführen.

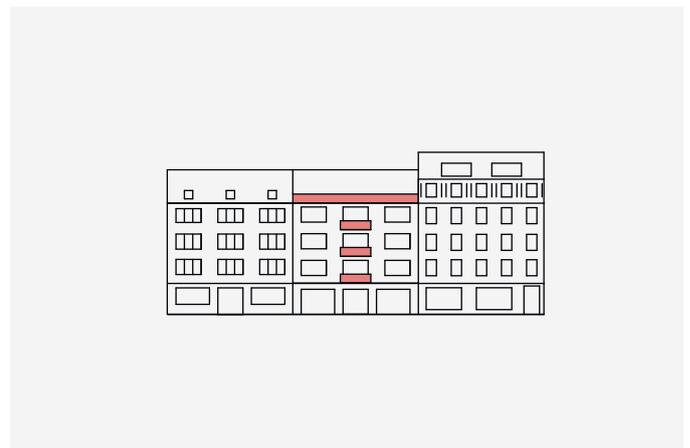
Bei der Konstruktion und Materialisierung werden gebietstypische Elemente übernommen.



Umbau



Neubau



Kontextbezug

Rechtsgrundlagen

Folgende Paragraphen und Artikel aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sind für Bauprojekte in den Quartiererhaltungszonen relevant.

Allgemeine Gestaltungsprinzipien

§ 238 PBG Gestaltung Grundanforderungen
§ 284 PBG Gestaltung Hochhäuser
§ 292 PBG Dachaufbauten

Spezifische Gesetze und Grundlagen

§ 302 PBG Belichtung und Belüftung
Art. 24c BZO Erscheinung der Gebäude
Art. 24d BZO Dachgestaltung von Schrägdächern in Quartiererhaltungszonen
Art. 11 BZO Begrünung
Art. 18a RPG Solaranlagen
Art. 32a RPV Bewilligungsfreie Solaranlagen
Art. 32b RPV Solaranlagen auf Kulturdenkmäler
§ 1 BVV Bewilligungspflicht
§ 2 BVV Tragweite
§ 309 PBG und § 1 BVV

Weiterführende Informationen



☞ Best Practice Architektur – Bauen an der Stadt



☞ Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich



☞ Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich



☞ Fachplanung Hitzeminderung



☞ Leitfaden Bauen an Stadtachsen und Plätzen



☞ Leitfaden Dachlandschaften



☞ Dachbegrünungen



☞ Solaranlagen

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Postfach, 8021 Zürich
T +41 44 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/hochbau