

# **Bau- und Zonenordnung**

---

vom 3. Oktober 2000

letzte genehmigte Änderung  
BDV Nr. ARE / 144 vom 14. Dezember 2011



<b>1 Zonenordnung</b>	
I Zonen	3
II Zonenplan	4
<b>2 Vorschriften für die Erhaltungszonen</b>	
I Kernzonen	5
A Allgemeine Bestimmungen	5
B Kernzone für die Altstadt (KI)	7
C Kernzone für die Wartstrasse (KII)	8
D Übrige Kernzonen (KIII)	9
E Weilerzonen (K IV)	12
II Quartiererhaltungszonen	14
III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)	17
<b>3 Vorschriften für die Zentrumszonen</b>	
I Allgemeine Bestimmungen	19
II Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht	19
III Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte	20
<b>4 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung</b>	
I Allgemeine Bestimmungen	22
II Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung	23
III Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)	24
<b>5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen</b>	

6 Vorschriften für die Zone für  
öffentliche Bauten

7 Vorschriften für die Erholungszonen

8 Besondere Institute

I	Arealüberbauungen	28
II	Aussichtsschutz	28
III	Baumschutz	29
IV	Empfindliche Siedlungsränder	29

9 Ergänzende Bauvorschriften

10 Schlussbestimmungen

# 1 Zonenordnung

## I Zonen

Art. 1

Das Gebiet der Stadt Winterthur wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und soweit es sich nicht um Wald handelt, in folgende Zonen eingeteilt: Zonen

### 1. Bauzonen

- a) Kernzonen
  - Kernzone Altstadt KI
  - Kernzone Wartstrasse KII
  - Übrige Kernzonen KIII
  - Weilerzonen KIV
- b) Quartiererhaltungszonen QEZ
- c) Zentrumszonen  
(örtlich mit Gestaltungsplanpflicht)  
Zentrumszonen Z3  
Z4  
Z6  
Z7
- d) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbe-  
erleichterung/Sonderbauvorschriften) BZ
  - Wohnzone 2-geschossig W2/1,0
  - Wohnzone 2-geschossig W2/1,2
  - Wohnzone 2-geschossig W2/1,6
  - Wohnzone 2-geschossig W2/2,0
  - Wohnzone 3-geschossig W3/2,6
  - Wohnzone 4-geschossig W4/3,4
- e) Arbeitsplatzzonen
  - Gewerbezone G
  - Industriezone I1
  - Industriezone I2
- f) Zone für öffentliche Bauten Oe

### 2. Freihalte- und Erholungszonen

- Freihaltezone F
- Erholungszone 1 E1
- Erholungszone 2 E2

### 3. Reservezone R

### 4. Kommunale Landwirtschaftszone Lw

## II Zonenplan

### Art. 2

#### Zonenplan

<sup>1</sup> Der verbindliche Zonenplan wird durch den allgemeinen Zonenplan im Massstab 1:5000 dargestellt.

#### Ergänzungspläne

<sup>2</sup> Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenplan Altstadt M 1:1000
- b) Kernzonenplan Wartstrasse M 1:5000
- c) Kernzonenpläne für die übrigen Kernzonen Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim, Wülflingen, Dätttau, Eidberg, Gotzenwil, Grundhof, Hard, Hegi, Iberg, Mittlere Mühle Hegi, Neuburg/Tal, Oberseen, Reutlingen, Stadel, Weihertal, Wespimühle und Zinzikon M 1:5000
- d) Kernzonenpläne für die Weiler Oberricketwil, Unterricketwil, Unterer Radhof, Oberer Radhof, Taa, Rumstal, Mulchlingen und Rossberg M 1:5000
- e) Waldabstandslinienpläne Nr. 1–46 M 1:1000
- f) Gewässerabstandslinienpläne Nr. 1–5 M 1:1000
- g) Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften
  - Eichliacker
  - Eigenheimquartier
  - Eisweiherquartier
  - Frümssel-/Stollen-/Brisiweg
  - Möttelistrasse
  - Schooren
  - Siedlung Pfaffenwiesenstrasse
  - Siedlung Weiherhöhe
  - Stadtrainquartier
  - Unterer Deutweg 60–82
  - Wartstrasse
- h) Ergänzungsplan für das Sulzerareal Stadtmitte
- i) Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

# 2 Vorschriften für die Erhaltungszonen

## I Kernzonen

### A Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 3

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

**Gestaltung  
und Gebiets-  
charakter**

<sup>2</sup> Dies gilt insbesondere für

- a) Kubaturen (Grösse, Form, Stellung)
- b) Fassaden (Gliederung, Breite, Gestaltung, Riegel, Balkone und Lauben)
- c) Fenster und Türen (Grösse, Teilung, Einfassung, Läden)
- d) Dächer (Art und Neigung, Richtung, Vorsprünge, Dachaufbauten und Dachflächenfenster)
- e) Materialien und Farben
- f) Umgebung und Hofraum (Einfriedigungen, Gestaltung)

#### Art. 4

Die historisch wertvolle Bausubstanz soll – soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist – erhalten werden.

**Erhaltung histo-  
risch wertvoller  
Bausubstanz**

#### Art. 5

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die anschliessende Erstellung eines Neu- oder Ersatzbaus gesichert ist.

**Gebäude-  
abbruch**

#### Art. 6

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sowie die bauliche Gestaltung des Umschwungs sind bewilligungspflichtig.

**Renovationen**

#### Art. 7

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur verändert oder bei gesichertem Wiederaufbau abgebrochen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

**Bauliche  
Massnahmen  
innerhalb  
Gebäudeprofil**

<b>1. Rot bezeichnete Gebäude</b>	<p>a) Die baulichen Massnahmen haben sich an das bisherige Gebäudeprofil zu halten. Geringfügige Abweichungen und Erweiterungen, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sind unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen und unter Einhaltung der Vorschriften über die Bauweise für die einzelnen Kernzonen gestattet; sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes oder zur Verhinderung baupolizeilicher Missstände auch angeordnet werden.</p> <p>b) Die wesentlichen gestalterischen Elemente sind zu übernehmen oder zu verbessern.</p>
<b>2. Nicht bezeichnete Hauptgebäude</b>	<p><sup>2</sup> Auch nicht bezeichnete Hauptgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert oder wiederaufgebaut werden, sofern sich bereits der Altbau gut in das gewachsene Ortsbild eingefügt hat oder wenn der Neubau für das Ortsbild wesentliche Verbesserungen bringt: Solche baulichen Vorkehren haben ebenso den Anforderungen von Absatz 1 zu entsprechen.</p>
<b>Solaranlagen</b>	<p>Art.8 Solaranlagen sind zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>a) gute Gestaltung</p> <p>b) sorgfältige Einordnung in Dach- und allenfalls Fassadenflächen sowie in die Umgebung.</p>
<b>Baubereiche für besondere Gebäude</b>	<p>Art. 9 In den Baubereichen für besondere Gebäude dürfen keine neuen Hauptgebäude erstellt werden. An- oder Ersatzbauten sowie besondere Gebäude dürfen insgesamt höchstens 10 % der zugehörigen Freifläche beanspruchen.</p>
<b>Geschosszahl 1. Anrechenbare Dachgeschosse</b>	<p>Art. 10 <sup>1</sup> In den Kernzonen K I und K II sind unter Schrägdächern maximal zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. In den Kernzonen K III und K IV ist ein anrechenbares Dachgeschoss gestattet. In den Kernzonen K III sind anrechenbare Räume im 2. Dachgeschoss zulässig, wenn sie von der Giebelfassade her belichtet werden können, ausgenommen in den besonders gekennzeichneten Gebieten der Kernzone Seen mit 3 Vollgeschossen, in denen nur ein Dachgeschoss erlaubt ist.</p>
<b>2. Anrechenbare Untergeschosse</b>	<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann ein anrechenbares Untergeschoss zulassen, sofern die historische und schutzwürdige Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.</p>

## B Kernzone für die Altstadt (KI)

### Art. 11

<sup>1</sup> Die Altstadt ist ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Sie besteht aus dem mittelalterlichen Stadtkern. Dieser zeichnet sich durch Kleinmassstäblichkeit und geschlossene Bauweise aus. In der Altstadt stehen heute einfache Bauten, bemerkenswerte Bürgerhäuser und wichtige öffentliche Bauten.

**Gebiets-  
charakter**

<sup>2</sup> Brandmauersystem, Gebäudetiefe, unterschiedliche Geschosszahl, Traufhöhe, gassen- und hofseitige Fassadenstruktur, Dachlandschaft, Hofräume sowie Arkaden und Durchgänge prägen das Ortsbild. Zahlreiche Gebäude weisen wertvolle innere Bestandteile auf.

<sup>3</sup> Die Altstadt soll Raum für das Wohnen sowie für geschäftliche und kulturelle Aktivitäten bieten. Neue Bauten haben sich gut in die bestehende Struktur einzuordnen.

### Art. 12

Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

**1. Grundmasse**

Bereich	A	B	C
a) Vollgeschosse max	4	3	4
b) Dachgeschosse max	2	2	2
c) Gebäudehöhe min/max	10–13,5 m	8–11,5 m	8–12,5 m
d) Firsthöhe min/max	4–7 m	3–7 m	3–7 m
d) Grenzabstand	3,5 m	3,5 m	3,5 m

### Art. 13

<sup>1</sup> Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.

**2. Bauweise**

<sup>2</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise.

<sup>3</sup> Im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe, welche durch die Hofbaulinien bestimmt wird, ist der zustimmungsfreie Grenzbaubau gestattet.

<sup>4</sup> Der Boden des ersten Vollgeschosses darf höchstens auf das bisherige Niveau oder, falls ein solches nicht vorbesteht, auf dasjenige des benachbarten ersten Vollgeschosses angehoben werden.

<sup>5</sup> Die Arkadenbaulinien sind zu beachten.

**3. Brandmauern** Art. 14  
Die Brandmauern in den Unter-, Ober- und Dachgeschossen sind grundsätzlich zu erhalten; Durchbrüche sind lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig. Im Erdgeschoss sind Brandmauerdurchbrüche bis zur halben Gebäudetiefe gestattet.

**4. Dachdurchbrüche** Art. 15  
<sup>1</sup> Dachaufbauten sind vornehmlich in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen auszubilden. Sie dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3 m sein.  
<sup>2</sup> Dachflächenfenster bis 0,8m<sup>2</sup> Fensterfläche (Flügelmass) sind zulässig.  
<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind unzulässig.

**5. Hofüberbauung** Art. 16  
<sup>1</sup> In den mit Hofbaulinien geschützten Innenhöfen dürfen grundsätzlich keine Gebäude erstellt werden. Zulässig ist lediglich die Erstellung besonderer Gebäude, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Höfe sind nach Möglichkeit zu begrünen.  
<sup>2</sup> Zwischen Stadthausstrasse und Untertor, Marktgasse bzw. Obertor ist die eingeschossige Hofüberbauung gestattet.  
<sup>3</sup> Bestehende Hinterhofgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert und Wohnzwecken zugeführt werden, sofern nicht wohngygenische Interessen dagegen stehen. Die gewerbliche Nutzung ist zulässig.

## **C Kernzone für die Wartstrasse (KII)**

**Gebietscharakter** Art. 17  
<sup>1</sup> Die Häuserzeilen entlang der Wartstrasse sind im Abschnitt zwischen der Rudolfstrasse und der Neuwiesenstrasse durch eine geschlossene und einheitliche Bauweise gekennzeichnet. Die Gebäude folgen im wesentlichen dem Stil der Neurenaissance. Im westlichen Teil besteht eine harmonische offene Randbebauung, die für die Kirche St. Peter und Paul mit dem Park von städtebaulich erheblicher Bedeutung ist.  
<sup>2</sup> Der typische Vorstadtcharakter dieses Bereiches der Wartstrasse und die Parkrandbebauung um die Kirche St. Peter und Paul sind zu wahren.

#### Art. 18

Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

**1. Grundmasse**

- a) Gebäudehöhe 14 m
- b) Firsthöhe 3–5 m
- c) Geschosszahl

Zulässig sind vier Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern.

An der Wartstrasse ist das allfällige Mezzaningeschoss des Altbaus zu übernehmen.

#### Art. 19

Neubauten im Bereich des Umgebungsschutzes um die Kirche sind nur innerhalb des alten Grundrisses und nur mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

**2. Umgebungsschutz um die Kirche**

#### Art. 20

<sup>1</sup> Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.

**3. Bauweise**

<sup>2</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise.

#### Art. 21

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind als Einzellukarnen auszubilden.

**4. Dachdurchbrüche**

<sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nur hofseitig zulässig.

### **D Übrige Kernzonen (KIII)**

#### Art. 22

<sup>1</sup> Die ehemaligen Dorfkerne Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen sind geprägt durch Häuser von Bauern, Handwerkern und Arbeitern. Sie sind durchsetzt mit Strassen- und Wegräumen sowie mit Hofräumen und Gärten. Die Häuser stehen meist in harmonischer Beziehung zu öffentlichen Bauten wie Kirche und Schulhaus. Die Dorfkerne sollen erhalten und gepflegt werden.

**Gebietscharakter**  
**1. Dorfkerne**

<sup>2</sup> Oberwinterthur ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es ist durch die geschlossene Bauweise mit platzartigen Ausweitungen beidseits der Römerstrasse charakterisiert. Die Bauern-, Gewerbe und Wohnhäuser, oft von Fachwerken getragen, prägen das kleinstädtische Gassenbild. Ebenso bedeutsam sind die Gärten und Freiräume auf der strassenabgewandten Seite der Hauptgebäude.

**2. Oberwinterthur**

- 3. Seen** <sup>3</sup> In Seen sind die beiden Dorfteile Rössligasse/Bollstrasse und Werd-/Hinterdorfstrasse von Bauernhäusern geprägt. Die mächtigen Fachwerkbauten sowie die grossen und kleinen Bauern-, Wohn- und Gewerbehäuser geben den Massstab für die Bewahrung und künftige Ausgestaltung des Dorfbildes. Zwischen diesen Ortsteilen finden sich entlang der Tösstalstrasse kleinstädtische Gebäude.
- 4. Töss** <sup>4</sup> Von Töss ist lediglich noch das Rebbauern- und Gewerbequartier «Gätzibrunnen» (auch «Chrugeler» genannt) erhalten, welches aus enggedrängten Häusern ehemaliger Kleinbauern und Handwerker besteht. Die als Gärten genutzten Freiräume werden von einer Vielzahl zweckmässiger Nebenbauten geprägt.
- 5. Veltheim** <sup>5</sup> Veltheim, das ehemalige Reb- und Ackerbauerdorf, ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die teilweise zusammengebauten Bauernhäuser und Ökonomiegebäude mit ihren grosszügigen Freiräumen prägen gemeinsam mit der Kirche und den kleinstädtischen Häusern entlang der Bachtelstrasse das Ortsbild.
- 6. Wülflingen** <sup>6</sup> Wülflingen als ehemaliges Ackerbauerdorf ist geprägt durch das geschlossene Ortsbild nördlich der Wülflingerstrasse im Raume Lindenplatz sowie durch den offeneren Teil südlich der Wülflingerstrasse, wo noch stattliche Bauern-, Gewerbe- und Wohnhäuser anzutreffen sind.
- 7. Aussenwachten und Gebäudegruppen** <sup>7</sup> Neben den ehemaligen Dorfkernen sind in der K III schutzwürdige Aussenwachten und Gebäudegruppen wie Mühlenensembles, Fabrikanlagen oder Siedlungen der Innenkolonisation zusammengefasst, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen.
- <sup>8</sup> Die ursprünglichen Bauernsiedlungen liegen am Stadtrand oder in der freien Landschaft. Die Wohn- und Ökonomiegebäude, teilweise mit Fachwerk sowie mit schönen Vorgärten und Hofumschwüngen ausgestattet, prägen den Charakter dieser Dörfer und Aussenwachten. Ihre Häuser sollen weiterhin bäuerlichen Nutzungen und dem Wohnen dienen.
- <sup>9</sup> Eidberg und Neuburg/Tal sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung.
- <sup>10</sup> Über verschiedene Gebäudegruppen bestehen Schutzverordnungen, die zusätzlich zu beachten sind.

## Art. 23

Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

**Neu- und  
Umbauten**

- |  |                             |                      |
|--|-----------------------------|----------------------|
| a) Vollgeschosse   | 2                           | <b>1. Grundmasse</b> |
| (in den besonders bezeichneten Gebieten der Kernzone Seen:   | 3)                          |                      |
| b) Grenzabstand  |                             |                      |
| Grundabstand   | 3,5m                        |                      |
| Mehrlängenzuschlag ab 14 m:  | $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge |                      |
| Höchstmass   | 7 m                         |                      |
| c) Gebäudeabstand  |                             |                      |
| Der erhöhte Abstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht zu beachten. |                             |                      |

## Art. 24

<sup>1</sup> Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Verkehrsbaulinien aufweisen, haben oberirdische und unterirdische Gebäude einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

**2. Bauweise**

<sup>2</sup> Der Erdgeschossboden darf das gewachsene Terrain an der tiefsten Stelle längs der Gebäudeaussenseite um höchstens 0,5m übersteigen; an Hanglagen kann dieses Mass angemessen erhöht werden.

<sup>3</sup> In dem durch Hofbaulinien geschützten Bereich in der Kernzone Hard dürfen keine Gebäude erstellt werden.

## Art. 25

<sup>1</sup> Der Fassadengliederung ist besondere Beachtung zu schenken; in den ehemaligen Bauerndörfern ist dem Wechsel von hellen Fassadenteilen (Mauerwerk, Fachwerk) und dunklen Teilen (Scheunen- und Stallteil) Rechnung zu tragen.

**3. Fassaden**

<sup>2</sup> Balkone und Lauben sind in Leichtbauweise zulässig, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Entlang der Römerstrasse in Oberwinterthur und der Bachtelstrasse in Veltheim sind sie an der strassenabgewandten Längsfassade zu erstellen.

## Art. 26

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind vornehmlich in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen auszubilden. Ihre Breite darf über dem Wohnteil insgesamt nicht mehr als  $\frac{1}{3}$ , über dem Ökonometeil nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

**4. Dach-  
durchbrüche**

<sup>2</sup> Dachflächenfenster bis 0,8m<sup>2</sup> Fensterfläche (Flügelmass) sind zulässig.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind unzulässig.

Art. 27

**5. Gebäudeumschwung**

<sup>1</sup> Die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere die für das Ortsbild typischen Freiräume mit Gärten, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>2</sup> Veränderungen des Terrains dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1,5m übersteigen.

Art. 28

**6. Nutzweise**

Nicht mehr der Landwirtschaft dienende Ökonomiegebäude und -gebäudeteile in den Aussenwachten dürfen höchstens zur Hälfte ihres oberirdischen Volumens der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bestehender Wohnraum ist zu erhalten. Bei nichtlandwirtschaftlichen Neubauten hat mindestens die Hälfte des oberirdischen Volumens Wohnzwecken zu dienen.

## **E Weilerzonen (K IV)**

Art. 29

**Gebietscharakter**

Die zum Teil heute noch landwirtschaftlich genutzten Kleinsiedlungen in der offenen Landschaft sind geprägt durch stattliche Bauernhäuser mit Wohn-, Tenn- und Stallteil, die mehrheitlich in der traditionellen Bauweise (Wohnteil gemauert, teilweise mit Fachwerk, Tennteil Holz, Stallteil gemauert) erstellt worden sind, die bäuerlichen Vorgärten sowie durch auf einen zweckmässigen Landwirtschaftsbetrieb ausgerichtete Gebäudeumschwünge und betrieblich bedingte Nebenbauten.

Art. 30

**Bauvorschriften**

**1. Hauptgebäude**

<sup>1</sup> Die im Ergänzungsplan bezeichneten Hauptgebäude können im bestehenden Gebäudeprofil und unter Einhaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie des charakteristischen Erscheinungsbildes nach Massgabe der nachstehenden Bestimmungen umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen sind gestattet, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Bestehende Nebenbauten sind möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung zu nutzen (Garagierung, Lager, Stallungen oder dergleichen). Neue besondere Gebäude sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen, für die Nutzung der Hauptgebäude erforderlich sind und die im Neubau geplante Nutzung nicht in einem Hauptgebäude realisiert werden kann.

**2. Nebenbauten  
(Besondere  
Gebäude)**

#### Art. 31

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nach Massgabe der Ergänzungspläne als Wohn- bzw. Gewerberaum genutzt werden. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe, die dem Charakter des jeweiligen Gebäudes entsprechen. Nicht für die Wohn- bzw. Gewerbenutzung vorgesehene Teile der Hauptgebäude (Kalträume) dürfen für die Erschliessung und als Nebenräume genutzt werden. Nutzungsverlagerungen innerhalb desselben Gebäudes sind zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach wie vor zulässig.

**Nutzweise  
1. Grundsatz**

<sup>2</sup> Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- bzw. Arbeitszwecken ausgebaut werden.

**2. Dach-  
geschosse**

<sup>3</sup> In den für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist im Ober- und Dachgeschoss eine Einliegerwohnung zulässig.

**3. Einlieger-  
wohnung**

<sup>4</sup> Der Gebäudeumschwung ist in seiner ursprünglichen Gestaltung zu erhalten. Vorplätze und dergleichen dürfen nicht mit bodenversiegelnden Belägen versehen werden.

**4. Gebäude-  
umschwung**

#### Art. 32

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im historischen Wohnbereich auf einem Drittel der Fassadenlänge des Wohnteils zulässig.

**Gestaltung**

<sup>2</sup> Einzelne Dachflächenfenster bis 0,8 m<sup>2</sup> Fensterfläche (Flügelmass) sind zulässig.

**1. Dach-  
durchbrüche**

<sup>3</sup> Bezüglich der Bauweise und der Fassadengestaltung gelten die Vorschriften für die Kernzone K III.

**2. Verweis**

## II Quartiererhaltungszonen

### Art. 33

#### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Kapitels gelten für die nachstehenden Quartiere, die im Zonenplan als «Quartiererhaltungszonen» bezeichnet sind:

- a) Äckerwiesen
- b) Eichliacker
- c) Geiselweid/Lindstrasse
- d) Inneres Lind
- e) Mühlebrücke
- f) Ruhtal
- g) Talgut
- h) Vogelsang

### Art. 34

#### Zonenzweck

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszonen sind Strukturerhaltungszonen, nicht Schutzzonen. Sie bezwecken die Erhaltung und Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur und in ihrer baulichen Gliederung erhalten werden sollen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Siedlungsstruktur ist der Erhaltung von quartierbestimmenden Grünräumen besondere Beachtung zu schenken.

### Art. 35

#### Gebietscharakter

Die einzelnen Quartiererhaltungszonen sind wie folgt charakterisiert:

- a) QEZ Äckerwiesen  
Langgestreckte Mehrfamilienhäuser stehen rechtwinklig zueinander und definieren einen öffentlichen, verkehrsfreien Gartenhof. Die schmalen einfachen Wohnblöcke weisen drei Geschosse, ein flaches Satteldach und einheitliche Traufhöhen auf. Zwischen den Gebäuden befinden sich Gärten.
- b) QEZ Eichliacker  
Das kleinräumig strukturierte Wohn- und Gewerbequartier ist durch ähnliche, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in schlichter Zweckarchitektur entlang der Baulinien gekennzeichnet. Prägend ist das ausgeglichene Verhältnis zwischen unbebauter Fläche und gebauter Kubatur. Der Strassenraum wird von schmalen Vorgärten mit Sockelmauern und Zäunen begleitet. Der strassenabgewandte Freiraum wird als Garten genutzt.

- c) QEZ Geiselweid–Lindstrasse  
Neben herrschaftlichen Villen mit Haupt- und Nebengebäuden stehen mehrheitlich zweigeschossige, grosszügig angelegte Einfamilienhäuser. Repräsentierende Solitərbauten sind von bedeutender Gartenarchitektur umgeben. Die Strassenräume werden durch Sockelmauern mit Zäunen oder Hecken gefasst. Der hohe Frei- und Grünraumanteil ist für den Gesamteindruck des Quartieres bestimmend.
- d) QEZ Inneres Lind  
Ein rechtwinkliges Strassennetz teilt das kleinräumig strukturierte Quartier in zweibautiefe Felder. Entlang der Baulinien stehen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Hochparterre und fast quadratischen Grundrissen. Schmale, von einer Sockelmauer mit Zaun begrenzte Vorgärten prägen den Strassenraum. Der strassenabgewandte Freiraum wird als Garten genutzt.
- e) QEZ Mühlebrücke  
Ein rechtwinkliges Strassenraster bildet in der Regel zweibautiefe Felder. Auf der Baulinie stehen kleine, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie weisen ein Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm auf. Mit Sockelmauern eingefriedete Vorgärten, Zäune, Wege und Plätze prägen das kleinräumig strukturierte Wohn- und Gewerbequartier.
- f) QEZ Ruhtal  
Das kleinräumig strukturierte Wohn- und Gewerbequartier ist charakterisiert durch die auf kleinen Parzellen auf die Baulinie gestellten Solitərbauten. Die nahezu würfelförmigen Baukuben sind zwei- bis dreigeschossig mit Hochparterre. Schmale Vorgärten mit Sockelmauern und Zäunen fassen den Strassenraum. Der strassenabgewandte Freiraum wird als Garten genutzt.
- g) QEZ Talgut  
Zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen. Zwischen den langen, schmalen Baukuben befinden sich offene Freiräume ohne Abschränkungen.
- h) QEZ Vogelsang  
Entlang den Strassen angelegte zweigeschossige Reihenhauzeilen sowie freistehende, ein- oder zweiseitig angebaute Einfamilienhäuser prägen das Gebiet. Die Vorgärten werden talseits durch Einfriedungen mit Sockelmauern geschützt, bergseits durch Stützmauern und Böschungen von der Strasse abgehoben.

<b>Gebäude- abbruch</b>	<p>Art. 36</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die anschliessende Erstellung eines Neubaus gesichert ist.</p>								
<b>Umschwung</b>	<p>Art. 37</p> <p>Die bauliche Veränderung des Umschwungs ist bewilligungspflichtig.</p>								
<b>Gestaltung und Ausnützung</b>	<p>Art. 38</p> <p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.</p> <p><sup>2</sup> Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form und Stellung der Bauten, die Geschosshöhe sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume.</p> <p><sup>3</sup> Das zulässige Bauvolumen richtet sich nach den quartierüblichen Bauten.</p>								
<b>Grundmasse</b>	<p>Art. 39</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Geschosshöhe</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>(in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten:</td> <td style="text-align: right;">2)</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table> <p>Anrechenbare Dachgeschosse können ausnahmsweise durch Vollgeschosse ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt.</p> <p>b) Baubereiche</p> <p>Für die QEZ Inneres Lind, Eichliacker, Mühlebrücke, Ruhtal und Vogelsang gilt ein Baubereich von 14 m Tiefe, gemessen ab der Bau- bzw. Strassen- oder Wegabstandslinie.</p> <p>c) Abstände</p> <p>Es gelten unter Vorbehalt von Art. 38 Abs. 1 die kantonalrechtlichen Mindestabstände.</p>	Vollgeschosse	3	(in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten:	2)	Dachgeschosse	1	Anrechenbare Untergeschosse	1
Vollgeschosse	3								
(in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten:	2)								
Dachgeschosse	1								
Anrechenbare Untergeschosse	1								

#### Art. 40

<sup>1</sup> Die zulässige Nutzweise in den Quartiererhaltungszonen entspricht der zulässigen Nutzweise in den Wohnzonen (Art. 54 Abs. 4 BauO).

**Nutzweise**

<sup>2</sup> Ausser für die Quartiersversorgung sind mässig störende Gewerbe nur im Rahmen der bestehenden Nutzungsstruktur in Teilbereichen der QEZ Ruhtal, Mühlebrücke und Eichliacker zulässig.

### III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

#### Art. 41

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

**Geltungsbereich**

- a) Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)
- b) Begonien–Erikaweg \*\*
- c) ~~Brauer–/Malz–/Rychenbergstrasse~~<sup>1)</sup>
- d) Eichliacker \*\*
- e) Eigenheimquartier \*\*
- f) Eisweiherquartier \*\*
- g) Frümssel–/Stollen–/Brisiweg \*\*
- h) Möttelstrasse \*\*
- i) Rieterstrasse
- j) Unterer Deutweg 60–82 \*\*
- k) Schooren \*\*
- l) Siedlung Pfaffenwiesenstrasse \*\*
- m) Siedlung Weiherhöhe \*\*
- n) Stadtrainquartier \*\*
- o) Wartstrasse \*\*
- p) Weberstrasse

(\*\* mit Ergänzungsplan)

<sup>1)</sup> Aufgehoben mit BDV Nr. ARE / 144 vom 14. Dezember 2011

**Bauvoraus-  
setzungen**

**Art. 42**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden. Bestandteil der Sonderbauvorschrift ist auch der zugehörige Ergänzungsplan.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

<sup>3</sup> Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine Überbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

**Bauvorschriften  
1. Grundsatz**

**Art. 43**

<sup>1</sup> Die Fluchten, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

<sup>2</sup> Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.

<sup>3</sup> Die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten und Autoabstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, den Sonderbauvorschriften widersprechende Bauten vorhanden sind.

**2. Abwei-  
chungen**

**Art. 44**

Untergeordnete Abweichungen sind nur gestattet, wenn das Gesamtbild der Überbauung nicht gestört wird.

**3. Erleich-  
terungen**

**Art. 45**

Die den Sonderbauvorschriften unterstellten Überbauungen sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über

- a) Ausnützung
- b) Geschosszahl
- c) Gebäudelänge
- d) Grenzabstände

# 3 Vorschriften für die Zentrumszonen

## I Allgemeine Bestimmungen

Art. 46

Es gelten folgende Grundmasse:

**Grundmasse**

Zonen	Z3	Z4	Z6	Z7
a) Vollgeschosse	3	4	6	7
b) Dachgeschosse				
– unter Schrägdächern	2	2	2	2
– über Flachdächern	1	1	1	1
c) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1
d) Freiflächenziffer	20 %	–	–	–

Art. 47

Gebäude sind auf die bestehenden und vorgesehenen Verkehrsbaulinien zu stellen. Fehlen solche und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, ist auf die bestehenden Baufluchten zu bauen; wo solche fehlen, findet § 265 Abs. 1 PBG Anwendung.

**Stellung der Bauten**

## II Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 48

In den Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht sollen neue, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionsfähige Teilzentren geschaffen werden.

**Zonenzweck**

Art. 49

Die Überbauung der Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht erfordert die vorgängige Festsetzung von Gestaltungsplänen. Ausgenommen davon sind die Schliessung von Baulücken sowie der Umbau und die Umnutzung bestehender Bauten im Rahmen der zonengemässen Nutzweise.

**Gestaltungsplanpflicht**

# III Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte

## Art. 50

### Zonenzweck

- Schaffung eines neuen, städtebaulich und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten; Schwergewicht: Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor
- Sicherstellung eines substantiellen Wohnanteils
- Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz

## Art. 51

### Gestaltungsplanpflicht

#### 1. Grundsatz

<sup>1</sup> Die Überbauung des Areals hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für den Bereich 4 sind öffentliche Gestaltungspläne oder private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates zu erstellen.

#### 2. Ausnahmen

<sup>2</sup> Die Umnutzung von Schutzobjekten unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen ist von der vorgängigen Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Solcherart umgenutzte Bauten sind in spätere Gestaltungspläne zu integrieren.

## Art. 52

### Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht unter Denkmalschutz gestellt werden und wenn durch den Abbruch die zukünftige Überbauung nicht negativ präjudiziert wird.

## Art. 53

### Grundmasse/ Besondere Nutzungen

<sup>1</sup> Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

- a) Ausnützungsziffer 250 %  
In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnützungsziffer von 250 % nicht überschritten werden. Verschiebungen zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.
- b) Wohnanteil  
Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan.

- c) Publikumsorientierte Nutzungen  
1/10 (mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan).
- d) Hochhäuser  
Hochhäuser sind generell zulässig.

<sup>2</sup> Die publikumsorientierten Nutzungen sind im Rahmen der Überbauung der einzelnen Bereiche zu realisieren. Verschiebungen zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.

<sup>3</sup> Erfasst ein Gestaltungsplan nicht einen ganzen Bereich, ist der konkrete Wohnanteil unter Berücksichtigung der Immissionsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des vom Gestaltungsplan nicht erfassten Teilbereichs festzulegen. Die Realisierung der Wohnanteile ist in den Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann den im Rahmen eines Bereiches zu realisierenden Wohnanteil angemessen reduzieren, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

# 4 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung

## I Allgemeine Bestimmungen

Art. 54

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

**Grundmasse/  
Nutzweise  
Grundmasse**

	W2/1,0	W2/1,2	W2/1,6	W2/2,0	W3/2,6	W4/3,4
a) Baumassenziffer**	1,0	1,2	1,6	2,0	2,6	3,4
b) Vollgeschosse	2	2	2	2	3	4
c) Dachgeschosse	1	1	1	1	2	2
d) anrechenbare Untergeschosse	keine	1	1	1	1	1
e) Gebäudelänge		40	40	70	70	70
f) Grenzabstand						
– Grundabstand	7	5	5	4	5	5
– Mehrlängenzuschlag ab 14 m	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
– Höchstmass	12	12	12	10	11	12

\*\* Besondere Gebäude sind lediglich im Rahmen von Art. 73 auf die Baumassenziffer anzurechnen

**Baumassen-  
ausgleich**

<sup>2</sup> Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern über Vollgeschossen wird die Baumassenziffer um 0,2 erhöht.

**Reduzierter  
Grenzabstand**

<sup>3</sup> Der Grenzabstand darf für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m, jedoch nur bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass, herabgesetzt werden.

**Nutzweise**

<sup>4</sup> Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung.

Art. 55

**Bauweise in  
der Wohnzone  
W2/1,0**

In der Wohnzone W2/1,0 sind freistehende Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern zulässig. Der Grenzbau ist nicht gestattet.

## Art. 56

<sup>1</sup> In den zweigeschossigen Wohnzonen ist der Grenzbau nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.

**Grenzbau  
in zwei-  
geschossigen  
Wohnzonen  
(exkl. W2/1,0)**

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Hauptgebäuden können eingeschossige Anbauten auf eine Bautiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

<sup>3</sup> Bezüglich des Grenzbaus von Besonderen Gebäuden gilt Art. 73.

## II Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

### Art. 57

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften:

**Gewerbe-  
erleichterung**

- a) Mässig störende Betriebe (insbesondere Handwerksbetriebe, Gaststätten, Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe) sind zulässig.
- b) Die Freiflächenziffer beträgt 20 %. Bei Umbauten kann von der Freiflächenziffer abgewichen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.
- c) Die Baumassenziffer darf für Gebäude oder Gebäudeteile, die dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.
- d) Eingeschossige Bauten oder aus der seitlichen Gebäudelfluht herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren Höhe nicht mehr als 4 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge, aber nur auf eine Tiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gesetzt werden.

Werden sie nicht auf die Grenze gesetzt, haben sie gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.

Der Gebäudeabstand kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ohne nachbarliche Zustimmung bis auf 3,5 m reduziert werden.

### III Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)

Art. 58

**Geltungsbereich/  
Anforderungen**

<sup>1</sup> In den Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (Haltenreben, Hündler, Schlosstal, Heiligberg) werden für eine entsprechende Bauweise Erleichterungen gemäss den nachstehenden Absätzen 3–4 gewährt, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) Gute architektonische Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- b) Mindestens zur Hälfte der Gebäudegrundfläche begrünte Dachterrassen.
- c) Überdeckte oder unterirdisch angeordnete Abstellplätze für Autos, Velos und Kinderwagen; ausgenommen davon sind Besucherparkplätze.
- d) Einrichtungen von Kinderspielplätzen gemäss § 248 PBG.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist frei.

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe darf um das Mass eines Geschosses erhöht werden.

<sup>4</sup> Die Baumassenziffer darf in den Zonen W2T um die Hälfte erhöht werden.

# 5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen

## Art. 59

<sup>1</sup> In den Arbeitsplatzzonen gelten folgende Grundmasse:

**Grundmasse/  
Nutzweise**

Zonen	G	I1	I2
a) Baumassenziffer	5	7	9
b) Freiflächenziffer	20 %	20 %	20 %
c) Gebäudehöhe	13,5 m	20 m	25 m
d) Dienstleistungen / provisorische Gemein- schaftsunterkünfte	ja	ja	ja
e) stark störende Betriebe zulässig	nein	ja**	ja

\*\* in den im Zonenplan bezeichneten Ausschlussgebieten nur mässig störende Betriebe

<sup>2</sup> Bei Um- und Anbauten kann von der Freiflächenziffer abgewichen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.

**Abweichungen  
bei Umbauten**

<sup>3</sup> In den Industriezonen I1 und I2 ist die Bautiefe frei; das rückwärtige Zusammenbauen ist gestattet.

**Bautiefe**

## Art. 60

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone.

**Bauweise  
gegenüber  
Nachbarzonen**

## 6 Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten

Art. 61

### Rechtswirkung

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone.

<sup>3</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist auf die Struktur und auf die planerischen Ziele in den benachbarten Zonen Rücksicht zu nehmen. Namentlich sind die qualitativen Bestimmungen von angrenzenden Kern- oder Quartiererhaltungszonen zu beachten.

# 7 Vorschriften für die Erholungs- zonen

Art. 62

<sup>1</sup> In den Erholungs-zonen E1 und E2 sind nur die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> In der E1 sind nur besondere Gebäude zulässig, deren Grundfläche 5% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.

**Bauvorschriften**

<sup>3</sup> In der E2 gelten gegenüber Grundstücken in anderen Zonen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen sowie Gebäudehöhen die Vorschriften jener Zone.

# 8 Besondere Institute

## I Arealüberbauungen

Art. 63

**Zulässigkeit  
und Mindest-  
fläche**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den Zentrumszonen Z3 und Z4 zulässig, ausgenommen in der Wohnzone W2/1,0.

<sup>2</sup> Die Arealfläche muss in den zweigeschossigen Wohnzonen mindestens 3000 m<sup>2</sup>, in allen übrigen Zonen mindestens 6000 m<sup>2</sup> umfassen.

Art. 64

**Grundmasse**

<sup>1</sup> Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf um ein Vollgeschoss erhöht werden. Beträgt die Arealfläche in drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 8000 m<sup>2</sup>, darf die zonengemässe Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> Liegt das Areal in verschiedenen Bauzonen, darf durch die Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnützung von mehr als einem Zehntel der zonengemässen Ausnützung entstehen.

<sup>4</sup> Die zulässige Baumasse darf um einen Zehntel erhöht werden.

## II Aussichtsschutz

Art. 65

**Geltungs-  
bereich  
und Rechts-  
wirkung**

An den im Zonenplan als Aussichtspunkt oder Aussichtslage bezeichneten Orten ist bei der Überbauung und Bepflanzung auf die Erhaltung der Aussicht besondere Rücksicht zu nehmen. Es können Auflagen zur Situierung des Bauvorhabens gemacht werden; von den Grenz- und Gebäudeabständen kann bis zum kantonalrechtlichen Mindestmass abgewichen werden.

### III Baumschutz

#### Art. 66

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Rechtswirkung**

<sup>2</sup> In allen Bauzonen ist der Baumbestand zu schonen. Zum Schutz des Baumbestandes können, unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Auflagen zur Situierung des Bauvorhabens gemacht werden, und es kann von den Grenz- und Gebäudeabständen bis zum kantonalrechtlichen Mindestmass abgewichen werden.

<sup>3</sup> Zur optischen Abgrenzung der Kern- und Arbeitsplatzzonen und entlang von Strassen kann im Baubewilligungsverfahren die Baumpflanzpflicht angeordnet werden.

### IV Empfindliche Siedlungsränder

#### Art. 67

Bei den im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Siedlungsrändern ist bei der Überbauung der Übergang zwischen den verschiedenen Zonen gut zu gestalten.

## 9 Ergänzende Bauvorschriften

### Art. 68

#### Mehrlängen- zuschlag

<sup>1</sup> Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.

<sup>2</sup> Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

### Art. 69

#### Untergeschosse

Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1,5m überragt, wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss reduziert. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäude in Hanglagen, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade mehr als 2m beträgt.

### Art. 70

#### Abgrabungen

Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

### Art. 70a

#### Dachgestaltung bei Attika- geschossen

<sup>1</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

<sup>2</sup> In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade mehr als 2m beträgt, das Attikageschoss bis zur hangseitigen Fassade zurückversetzt angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

#### Art. 71

Wo diese Bauordnung nichts anderes bestimmt, ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

**Geschlossene  
Bauweise**

#### Art. 72

Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates.

**Hochhäuser**

#### Art. 73

<sup>1</sup> Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.

**Besondere  
Gebäude**

<sup>2</sup> Besondere Gebäude, deren grösste Höhe 3,5m und deren Gebäudehöhe 3m nicht übersteigt, haben einen Gebäudeabstand von 3,5m einzuhalten und können seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen, in Kernzonen und Wohnzonen jedoch nur, wenn ihre Grundflächen insgesamt nicht grösser als 50m<sup>2</sup> sind oder nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche messen; massgebend ist der höhere Wert. Besondere Gebäude, die mehr als einen Drittel der Grenze in Anspruch nehmen, bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10m<sup>2</sup> und einer grössten Höhe von nicht mehr als 3m haben, sofern sie nicht an die Grenze gestellt werden, unter Vorbehalt der Anforderungen der Feuerpolizei, einen minimalen Grenz- und Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten.

#### Art. 74

Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3m<sup>2</sup> je Wohnraum betragen muss..

**Spiel- und  
Ruheflächen**

#### Art. 74a

Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

**Flachdächer**

**Anlagen und  
Pflanzen an  
Strassen  
und Wegen**

**Art. 75**

<sup>1</sup> Anlagen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen und Wegen grundsätzlich keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber weder gesetzliche Zufahrten behindern oder die Verkehrssicherheit gefährden noch Strassenkörper, Leitungen oder die öffentliche Beleuchtung beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- Über Strassen 4,5 m.
- Über den durch den Regierungsrat festgesetzten Versorgungsrouten des Typs I 5,2 m und des Typs II 4,8 m.
- Über Fuss- und Radwegen sowie Trottoirs 2,5 m.

<sup>3</sup> Für die in den öffentlichen Grund eindringenden Wurzeln werden die Bestimmungen des ZGB ausdrücklich vorbehalten (so Art. 641, 667 und 688 ZGB).

**Sicherheit**

**Art. 76**

Bei der Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen in Bauten und Anlagen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzer und Benutzerinnen, insbesondere von Frauen und Kindern sowie alten und gebrechlichen Personen, Rechnung zu tragen; zu vermeiden sind unter anderem unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche. Besondere Beachtung ist der Ausgestaltung der Freiräume zu schenken.

# 10 Schlussbestimmungen

## Art. 77

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung sowie Teilrevisionen treten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, um eine sachlich oder örtlich partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sowie Teilrevisionen sachlich und örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

<sup>2</sup> Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung der Stadt Winterthur vom 11. März 1986 mit seitherigen Änderungen aufgehoben.

Winterthur, 3. Oktober 2000

Im Namen des Grossen Gemeinderates

Der Präsident: J. Stahl

Der Sekretär: A. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt  
mit BDV Nr. ARV/369 vom 28. März 2001

Vom Stadtrat auf den 1. Mai 2001 in Kraft gesetzt

Nachträge:

Art. 70a (neu)

Von der Baudirektion genehmigt  
BDV Nr. ARV/127 vom 20. November 2008

Art. 8 (Änderung)

Von der Baudirektion genehmigt  
BDV Nr. ARE/91 vom 4. Juli 2011

Art. 41 lit. c) (Aufhebung)

Art. 74a (neu)

Von der Baudirektion genehmigt  
BDV Nr. ARE / 144 vom 14. Dezember 2011

