



Bau- und Zonenordnung

vom 3. Oktober 2000 (Stand 7. November 2016)

1 Zonenordnung

1.1 Zonen

Art. 1 Zonen

⁰ 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:

¹ Bauzonen:

- | | | |
|------|--|----------|
| a. | Kernzonen | |
| 1. | Kernzone Altstadt | KI |
| 2. | Kernzone Wartstrasse | KII |
| 3. | Übrige Kernzonen | KIII |
| 4. | Weilerzonen | KIV |
| b. | Quartiererhaltungszonen | QEZ |
| c. * | Zentrumszonen (örtlich mit Gestaltungsplanpflicht) | |
| 1. | Zentrumszone 3 | Z3 |
| 2. | Zentrumszone 4 | Z4 |
| 3. | Zentrumszone 5 | Z5 |
| 4. | Zentrumszone 6 | Z6 |
| 5. | Zentrumszone 7 | Z7 |
| d. | Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung / Sonderbauvorschriften) | BZ |
| 1. | Wohnzone 2-geschossig | W2 / 1,0 |
| 2. | Wohnzone 2-geschossig | W2 / 1,2 |
| 3. | Wohnzone 2-geschossig | W2 / 1,6 |
| 4. | Wohnzone 2-geschossig | W2 / 2,0 |
| 5. | Wohnzone 3-geschossig | W3 / 2,6 |
| 6. | Wohnzone 4-geschossig | W4 / 3,4 |
| e. | Arbeitsplatzzone | |
| 1. | Arbeitsplatzzone | G |
| 2. | Gewerbezone | I1 |

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

7.1.3-1

Stadt Winterthur

3.	Industriezone	I2
f.	Zone für öffentliche Bauten	Oe
² Freihalte- und Erholungszone:		
a.	Freihaltezone	F
b.	Erholungszone 1	E1
c.	Erholungszone 2	E2
³ Reservezone:		
a.	Reservezone	R
⁴ Kommunale Landwirtschaftszone		
a.	Kommunale Landwirtschaftszone:	Lw

1.2 Zonenplan

Art. 2 Zonenplan, Ergänzungspläne

¹ Der verbindliche Zonenplan wird durch den allgemeinen Zonenplan im Massstab 1:5000 dargestellt.

² 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, Dättnau, Eidberg, Gotzenwil, Grundhof, Hard, Hegi, Iberg, Mittlere Mühle Hegi, Neuburg / Tal, Oberseen, Reutlingen, Stadel, Weihertal, Wespimühle, Zinzikon und Stocken	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	
1.	Begonien-Erikaweg	
2.	Eichliacker	
3.	Eigenheimquartier	
4.	Eisweiherquartier	
5.	Frümsel- / Stollen- / Brisiweg	

-
- 6. Möttelstrasse
 - 7. Schooren
 - 8. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse
 - 9. Siedlung Weiherhöhe
 - 10. Stadtrainquartier
 - 11. Unterer Deutweg 60–82
 - 12. Wartstrasse
 - h. Ergänzungsplan für das Sulzerareal Stadtmitte
 - i. Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV
 - j. * Ergänzungsplan für das Gebiet Neuhegi-Grüze, bestehend aus den Plänen «Nutzung» und «Erschliessung und Freiraum» sowie den Bestimmungen
 - k. * Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen»

Art. 2a * Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

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

³ Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht müssen besonders gut gestaltet sein.

⁵ Die Gestaltungspläne bezwecken im Besonderen:

- a. Schulhaus Wallrüti (W3/2.6GP, OeGP, Kat.-Nr. 2/12690, 2/14535, 2/14536): Qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die angestrebte Wohnüberbauung und den Schulhausneubau sichern. Grünräume offen und durchlässig gestalten.
- b. Bahnhof Oberwinterthur (W4GGP, Kat.-Nr. 2/16036, 2/16037, 2/14240): Öffentliche Interessen sichern wie Fuss- und Radwegverbindungen, öffentliche Aussenräume, Aufwertung des S-Bahnknotens, bessere Nutzung der hohen Erschliessungsqualität. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.

- c. Dreieckareal (Z4GP, Kat.-Nr. 1/7990): Öffentliche Interessen sichern wie Sichtbezüge über das Gleisfeld zum Sulzerareal, Einbezug bestehender Strukturen (Lokremise, Anschlussgleis zum Sulzerareal Werk 1), Anlage eines öffentlichen Platzes. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- d. Stellwerkmeisterareal (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen sichern. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- e. Areal Schaffhauserssrasse (Z4GP, Kat.-Nr. 1/6142, 1/6143, 1/9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen und guten städtebaulichen Übergang zu Wülflingerstrasse und Gleisfeld sichern.
- f. Lindareal (Z3GP, Kat.-Nr. 9494 Teilparzelle): Öffentliche Interessen sichern wie öffentliche Nutzungen, erhöhte städtebauliche Anforderungen aufgrund der speziellen Situation zwischen Hochhaus, Banane und Spital, Sichtbeziehungen über das Gleisfeld, Stadtdurchlüftung, Korridor Lindbergtunnel, zweckmässige Erschliessung. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- g. Bahnfussweg (Z4GP, Kat.-Nr. 9494 Teilparzelle): Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV
- h. Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. 4/3411): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.
- i. Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9892, 1/9891, Teilparzelle 1/9580, 1/9275): Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse setzen und hochwertigen Freiraum sichern.
- j. Areal «Migrol/Mc Donalds» (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9399, 1/9469): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.

2 Vorschriften für die Erhaltungszonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Gestaltung und Gebietscharakter

¹ 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.

² 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): Bei der Materialwahl (Holz, Aluminium, Kunststoff usw.) ist der typische Gebietscharakter zu wahren und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- d. Dächer (Art und Neigung, Richtung, Vorsprünge, Dachaufbauten und Dachflächenfenster)
- e. Materialien und Farben
- f. Umgebung und Hofraum (Einfriedigungen, Gestaltung)

Art. 4 Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz

¹ Die historisch wertvolle Bausubstanz soll – soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist – erhalten werden.

Art. 5 Gebäudeabbruch

¹ 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.

Art. 6 Renovationen

¹ Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sowie die bauliche Gestaltung des Umschwungs sind bewilligungspflichtig.

Art. 7 Bauliche Massnahmen innerhalb Gebäudeprofil:

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

- 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.
- b. Die wesentlichen gestalterischen Elemente sind zu übernehmen oder zu verbessern.

² Nicht bezeichnete Hauptgebäude: 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.

Art. 8 * Solaranlagen

¹ Solaranlagen sind zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. gute Gestaltung
- b. sorgfältige Einordnung in Dach- und allenfalls Fassadenflächen sowie in die Umgebung.

Art. 9 Baubereiche für besondere Gebäude

¹ 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.

Art. 10 Geschossezahl

¹ Anrechenbare Dachgeschosse: In den Kernzonen KI und KII sind unter Schrägdächern maximal zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. In den Kernzonen KIII und KIV ist ein anrechenbares Dachgeschoss gestattet. In den Kernzonen KIII 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.

² Anrechenbare Untergeschosse: Der Stadtrat kann ein anrechenbares Untergeschoss zulassen, sofern die historische und schutzwürdige Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.

2.1.2 Kernzone für die Altstadt (KI)

Art. 11 Gebietscharakter

¹ 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.

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

³ 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 1. Grundmasse

¹ Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

Grundmasse:	Bereich A	Bereich B	Bereich C
Vollgeschosse max	4	3	4
Dachgeschosse max	2	2	2
Gebäudehöhe min / max	10–13,5 m	8–11,5 m	8–12,5 m
Firsthöhe min / max	10–13,5 m	8–11,5 m	8–12,5 m

7.1.3-1

Stadt Winterthur

Grundmasse:	Bereich A	Bereich B	Bereich C
Grenzabstand	4–7 m	3–7 m	3,5 m

Art. 13 2. Bauweise

¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.

² Es gilt die geschlossene Bauweise.

³ Im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe, welche durch die Hofbaulinien bestimmt wird, ist der zustimmungsfreie Grenzbau gestattet.

⁴ 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.

⁵ Die Arkadenbaulinien sind zu beachten.

Art. 14 3. Brandmauern

¹ 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.

Art. 15 4. Dachdurchbrüche

¹ Dachaufbauten sind vornehmlich in Form von SchlepPGAuben und Giebelarkarnen auszubilden. Sie dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3 m sein.

² Dachflächenfenster bis 0,8 m² Fensterfläche (Flügelmass) sind zulässig.

³ Dacheinschnitte sind unzulässig.

Art. 16 5. Hofüberbauung

¹ 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.

² Zwischen Stadthausstrasse und Untertor, Marktgasse bzw. Obertor ist die eingeschossige Hofüberbauung gestattet.

³ Bestehende Hinterhofgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert und Wohnzwecken zugeführt werden, sofern nicht wohngygienische Interessen dagegen stehen. Die gewerbliche Nutzung ist zulässig.

2.1.3 Kernzone für die Wartstrasse (KII)

Art. 17 Gebietscharakter

¹ 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.

² Der typische Vorstadtcharakter dieses Bereiches der Wartstrasse und die Parkrandbebauung um die Kirche St. Peter und Paul sind zu wahren.

Art. 18 1. Grundmasse

¹ Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

- 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 2. Umgebungsschutz um die Kirche

¹ Neubauten im Bereich des Umgebungsschutzes um die Kirche sind nur innerhalb des alten Grundrisses und nur mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

Art. 20 3. Bauweise

¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.

² Es gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 21 4. Dachdurchbrüche

¹ Dachaufbauten sind als Einzellukarnen auszubilden.

² Dacheinschnitte sind nur hofseitig zulässig.

2.1.4 Übrige Kernzonen (KIII)

Art. 22 Gebietscharakter:

¹ Dorfkerne: 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.

² Oberwinterthur: 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.

³ Seen: 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: 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: 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: 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: Neben den ehemaligen Dorfkernen sind in der KIll schutzwürdige Aussenwachten und Gebäudegruppen wie Mühlenensembles, Fabrikanlagen oder Siedlungen der Innenkolonisation zusammengefasst, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen.

⁸ 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.

⁹ Eidberg und Neuburg / Tal sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung.

¹⁰ Über verschiedene Gebäudegruppen bestehen Schutzverordnungen, die zusätzlich zu beachten sind.

Art. 23 Neu- und Umbauten: 1. Grundmasse

¹ Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

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

Art. 24 2. Bauweise

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

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

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

Art. 25 3. Fassaden

¹ 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.

² 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 4. Dachdurchbrüche

¹ Dachaufbauten sind vornehmlich in Form von Schleppegauben und Giebel-lukarnen auszubilden. Ihre Breite darf über dem Wohnteil insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$, über dem Ökonomieteil nicht mehr als $\frac{1}{5}$ der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

² Dachflächenfenster bis $0,8 \text{ m}^2$ Fensterfläche (Flügelmass) sind zulässig.

³ Dacheinschnitte sind unzulässig.

Art. 27 5. Gebäudeumschwung

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

² Veränderungen des Terrains dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als $1,5 \text{ m}$ übersteigen.

Art. 28 6. Nutzweise

¹ Nicht mehr der Landwirtschaft dienende Ökonomiegebäude und -gebäude-teile 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.

2.1.5 Weilerzonen (KIV)

Art. 29 Gebietscharakter

¹ 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, Tennenteil 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: 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.

² Nebenbauten (Besondere Gebäude): 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.

Art. 31 Nutzweise:

¹ Grundsatz: 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.

² Dachgeschoss: Es darf nur ein Dachgeschoss zu Wohn- bzw. Arbeitszwecken ausgebaut werden.

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

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

Art. 32 Gestaltung:

¹ Dachdurchbrüche: Dachaufbauten sind nur im historischen Wohnbereich auf einem Drittel der Fassadenlänge des Wohnteils zulässig.

² Verweis: Einzelne Dachflächenfenster bis 0,8 m² Fensterfläche (Flügel-mass) sind zulässig.

³ Bezüglich der Bauweise und der Fassadengestaltung gelten die Vorschriften für die Kernzone KIII.

2.2 Quartiererhaltungszonen

Art. 33 Geltungsbereich

¹ 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

¹ Die Quartiererhaltungszonen sind Struktur- und Kulturerhaltungszonen, nicht Schutz-zonen. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Gartenstadt- und Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur sowie in ihrer baulichen Gliederung und Qualität erhalten werden sollen. *

² Im Rahmen der Siedlungsstruktur ist der Erhaltung von quartierbestimmenden Grünräumen besondere Beachtung zu schenken.

Art. 35 Gebietscharakter

¹ 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 Solitärebauten 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 Solitärbauten. 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 Reihenhauszeilen 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.

Art. 36 Gebäudeabbruch

¹ 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.

Art. 37 Umschwung

¹ Die bauliche Veränderung des Umschwungs ist bewilligungspflichtig.

Art. 38 * Gestaltung und Ausnützung

¹ Bauten, Anlagen, Grün- und Freiräume sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die in Art. 35 beschriebene Siedlungsstruktur erzielt wird.

² Das zulässige Bauvolumen richtet sich nach dem Bestand auf der betroffenen Parzelle.

³ Das zulässige Bauvolumen kann in begründeten Fällen bis auf das orts- und quartierübliche Mass erhöht werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung erreicht und die Gartenstadtqualität gestärkt wird.

Art. 39 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a. Geschosszahl:
 - 1. Vollgeschosse: 3 (in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten: 2 Vollgeschosse)
 - 2. Dachgeschosse: 1
 - 3. Anrechenbare Untergeschosse: 1 (Anrechenbare Dachgeschosse können ausnahmsweise durch Vollgeschosse ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt.)
- b. Baubereiche: 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.
- c. Abstände: Es gelten unter Vorbehalt von Art. 38 Abs. 1 die kantonalrechtlichen Mindestabstände.

Art. 40 Nutzweise

¹ Die zulässige Nutzweise in den Quartierhaltungszonen entspricht der zulässigen Nutzweise in den Wohnzonen (Art. 54 Abs. 4 BauO).

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

2.3 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Art. 41 * Geltungsbereich

¹ 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:

- a. Begonien–Erikaweg **
- b. Eichliacker **
- c. Eigenheimquartier **
- d. Eisweiherquartier **
- e. Frümssel- / Stollen- / Brisiweg **
- f. Möttelistrasse **
- g. Unterer Deutweg 60–82 **

- h. Schooren **
- i. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
- j. Siedlung Weiherhöhe **
- k. Stadtrainquartier **
- l. Wartstrasse **
- m. Weberstrasse

(** mit Ergänzungsplan)

Art. 42 Bauvoraussetzungen

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

² Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig, ebenso die Vornahme von Aussenrenovationen.

³ 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. Bauten, Anlagen und Umschwung einer Neuüberbauung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass in Verbindung mit dem verbleibenden Teil des nach den Sonderbauvorschriften überbauten Gebiets eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. *

Art. 43 Bauvorschriften: 1. Grundsatz

¹ Die Fluchten, die Geschosshöhe, 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.

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

³ Die Erstellung von Abstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Darüber hinaus sind zusätzliche besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen. *

⁴ Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen oberirdischen Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Baugrundstück keine anderen, das Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigende Nebenbauten vorhanden sind. *

⁵ Dachflächenfenster bis 0.8 m² (Flügelmass) sind in allen besonderen Siedlungen zulässig. *

Art. 44 2. Abweichungen

¹ Untergeordnete Abweichungen sind nur gestattet, wenn das Gesamtbild der Überbauung nicht gestört wird.

Art. 45 3. Erleichterungen

¹ Die den Sonderbauvorschriften unterstellten Überbauungen sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über

- a. Ausnützung
- b. Geschoszahl
- c. Gebäudelänge
- d. Grenzabstände

3 Vorschriften für die Zentrumszonen

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 46 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmass	Zone Z3	Zone Z4	Zone Z5 *	Zone Z6	Zone Z7
Vollgeschosse	3	4	5	6	7
Dachgeschosse unter Schrägdächern	2	2	1	2	2
Dachgeschosse über Flachdächern	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1
Freiflächenziffer	20%	–	–	–	–
Ausnützungsziffer	–	–	200%	–	250%

Art. 47 Stellung der Bauten

¹ 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.

3.2 Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht**Art. 48** Zonenzweck

¹ In den Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht sollen neue, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionsfähige Teilzentren geschaffen werden.

Art. 49 Gestaltungsplanpflicht

¹ 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.

3.3 Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte**Art. 50** Zonenzweck

¹

- a. * Schaffung eines städtebaulich und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten mit Schwergewicht auf der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor
- b. * Regelung des Wohnanteils (Minimum und/oder Maximum)
- c. Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz

Art. 51 Gestaltungsplanpflicht

¹ Grundsatz: Die Überbauung des Areals hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für die Bereiche Lagerplatz und Werk 1 sind öffentliche Gestaltungspläne zu erstellen. *

² Ausnahmen: 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

¹ 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

¹ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

- a. Verschiebungen Ausnützung: In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen 1–3 sind Verschiebungen der Ausnützung zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen zulässig.
- b. Wohnanteil: Für den Wohnanteil in den Bereichen werden folgende Werte festgelegt:

1.	Bereich 1:	min. 15%
2.	Bereich 2:	min. 20%
3.	Bereich 3:	min. 25%
4.	Bereich Areal Lagerplatz:	max. 35%
5. *	Bereich Areal Werk 1:	min. 20% / max. 55%
- c. Publikumsorientierte Nutzungen: min. 10%
- d. Hochhäuser: Hochhäuser sind generell zulässig.
- e. Erschliessung: Die Erschliessung hat ressourcensparend und mit Rücksicht auf die Strassenkapazitäten zu erfolgen. Es sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.

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

³ Der Stadtrat kann den im Rahmen eines Bereiches zu realisierenden Wohnanteil angemessen reduzieren oder erhöhen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

4 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 54 Grundmasse / Nutzweise

¹ Grundmasse: Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	Zone W2 / 1,0	Zone W2 / 1,2	Zone W2 / 1,6	Zone W2 / 2,0	Zone W3 / 2,6	Zone W4 / 3,4
Baumassenziffer ¹⁾ *	1.0	1.2	1.6	2.0	2.6	3.4
Vollgeschosse	2	2	2	2	3	4
Dachgeschosse	1	1	1	1	2	2
anrechenbare Untergeschosse	keine	1	1	1	1	1
Gebäudelänge		40	40	70	70	70
Grenzabstand Grundabstand	7	5	5	4	5	5
Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
Grenzabstand Höchstmass	12	12	12	10	11	12

² Baumassenausgleich: Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern über Vollgeschossen wird die Baumassenziffer um 0,2 erhöht.

³ Reduzierter Grenzabstand: Der Grenzabstand darf für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m, jedoch nur bis auf das kantonrechtliche Mindestmass, herabgesetzt werden.

¹⁾ Besondere Gebäude und Balkone sind lediglich im Rahmen von Art. 73 bzw. Art. 73a auf die Baumassenziffer anzurechnen.

⁴ Nutzweise: Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung. Betriebe des Sexgewerbes gelten als mässig störende Betriebe und sind damit in allen Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung nicht zulässig. *

Art. 55 Bauweise in der Wohnzone W2 / 1,0

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

Art. 56 Grenzbau in zweigeschossigen Wohnzonen (exkl. W2 / 1,0)

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

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

³ Bezüglich des Grenzbaus von Besonderen Gebäuden gilt Art. 73.

4.2 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 57 Gewerbeerleichterung

¹ Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften:

- 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 Gebäudeflucht 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.
1. 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.
 2. Der Gebäudeabstand kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ohne nachbarliche Zustimmung bis auf 3,5 m reduziert werden.

4.3 Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)

Art. 58 Geltungsbereich / Anforderungen

¹ 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.

² Die Gebäudelänge ist frei.

³ Die Gebäudehöhe darf um das Mass eines Geschosses erhöht werden.

⁴ Die Baumassenziffer darf in den Zonen W2T um die Hälfte erhöht werden.

5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen

Art. 59 Grundmasse / Nutzweise

¹ In den Arbeitsplatzzonen gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	Zone G	Zone I1	Zone I2
Baumassenziffer	5	7	9
Freiflächenziffer	20%	20%	20%
Gebäudehöhe	13.5 m	20 m	25 m
Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	ja	ja	ja
stark störende Betriebe zulässig	nein	ja ¹⁾	ja

² Abweichungen bei Umbauten: Bei Um- und Anbauten kann von der Freiflächenziffer abgewichen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.

³ Bautiefe: In den Industriezonen I1 und I2 ist die Bautiefe frei; das rückwärtige Zusammenbauen ist gestattet.

Art. 60 Bauweise gegenüber Nachbarzonen

¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone.

6 Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten

Art. 61 Rechtswirkung

¹ 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.

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

¹⁾ in den im Zonenplan bezeichneten Ausschlussgebieten nur mässig störende Betriebe

³ 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 Erholungszonen

Art. 62 Grundsatz

¹ In den Erholungszonen E1 und E2 sind nur die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.

² Bauvorschriften: In der E1 sind nur besondere Gebäude zulässig, deren Grundfläche 5% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.

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

8 Besondere Institute

8.1 Arealüberbauungen

Art. 63 Zulässigkeit und Mindestfläche

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

² Die Arealfläche muss in den zweigeschossigen Wohnzonen mindestens 3000 m², in allen übrigen Zonen mindestens 6000 m² umfassen.

Art. 64 Grundmasse

¹ Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf um ein Vollgeschoss erhöht werden. Beträgt die Arealfläche in drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 8000 m², darf die zonengemässe Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden.

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

³ Liegt das Areal in verschiedenen Bauzonen, darf durch die Ausnutzungsverschiebungen keine Mehrausnutzung von mehr als einem Zehntel der zonengemässen Ausnutzung entstehen.

⁴ Die zulässige Baumasse darf um einen Zehntel erhöht werden.

8.2 Aussichtsschutz

Art. 65 Geltungsbereich und Rechtswirkung

¹ 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.

8.3 Baumschutz

Art. 66 Rechtswirkung

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

² 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.

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

8.4 Empfindliche Siedlungsråder

Art. 67

¹ Bei den im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Siedlungsråder ist bei der Überbauung der Übergang zwischen den verschiedenen Zonen gut zu gestalten.

8.5 Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) *

Art. 67a * Definition / Zulässigkeit von SVN

¹ Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, gelten als Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN), wenn sie mehr als 400 Personenwagenfahrten pro Tag erzeugen oder wenn sie mehr als 50 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen, und wenn sie

- a. für diese Nutzungen pro Hektare massgeblicher Grundfläche gemäss § 259 PBG mindestens 120 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen oder
- b. für diese Nutzungen über zehn Fahrten pro 100 m² massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen oder
- c. der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

² Neue SVN sind nur in den im Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» bezeichneten Eignungsgebieten zulässig.

³ Bei allen neuen SVN hat die ÖV-Erschliessung mindestens der Güteklasse C gemäss kantonaler Wegleitung zu entsprechen. Mit einem Verkehrskonzept ist die Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes sicherzustellen und die Quartierverträglichkeit nachzuweisen. Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen lenkungswirksam bewirtschaftet werden.

⁴ Ausserhalb der Eignungsgebiete sind neue SVN nur mit einem Gestaltungsplan zulässig.

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 68 Mehrlängenzuschlag

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

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

Art. 69 Untergeschosse

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

Art. 70 Abgrabungen

¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m 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 Attikageschossen

¹ 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.

² In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade mehr als 2 m 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 Geschlossene Bauweise

¹ Wo diese Bauordnung nichts anderes bestimmt, ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Art. 72 Hochhäuser

¹ Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates.

Art. 73 Besondere Gebäude

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

² Besondere Gebäude, deren grösste Höhe 3,5 m und deren Gebäudehöhe 3 m nicht übersteigt, haben einen Gebäudeabstand von 3,5 m 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 50 m² 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.

³ Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² und einer grössten Höhe von nicht mehr als 3 m 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. 73a * Balkone

¹ Aus der Fassade vorspringende Balkone, deren Fläche 15% der zugehörigen Geschossfläche nicht übersteigt, werden nicht auf die Baumassenziffer angerechnet.

² Absatz 1 gilt auch für verglaste Balkone, die nicht beheizt werden.

Art. 73b * Getrennte Treppenhäuser für Wohnungen und Sexbetriebe

¹ In Gebäuden, die sowohl Wohnungen als auch Betriebe des Sexgewerbes aufweisen, müssen die beiden Nutzungsbereiche über baulich getrennte Treppenhäuser mit getrennten Eingängen erschlossen werden.

Art. 74 Spiel- und Ruhefläche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielflächen oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss.

Art. 74a Flachdächer

¹ Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

Art. 75 Anlagen und Pflanzen an Strassen und Wegen

¹ 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.

² Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

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

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

Art. 76 Sicherheit

¹ 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

¹ 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.

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

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
03.10.2000	01.05.2001	Erlass	Erstfassung	-
31.03.2008	19.12.2008	Art. 70a	eingefügt	2008.11
13.12.2010	16.09.2011	Art. 8	totalrevidiert	2009.22
26.03.2012	14.12.2012	Art. 41	totalrevidiert	2012.8
26.03.2012	14.12.2012	Art. 42 Abs. 3	geändert	2012.8
26.03.2012	14.12.2012	Art. 43 Abs. 3	geändert	2012.8
26.03.2012	14.12.2012	Art. 43 Abs. 4	geändert	2012.8
26.03.2012	14.12.2012	Art. 43 Abs. 5	eingefügt	2012.8
18.06.2012	18.01.2013	Art. 1 Abs. 1, c.	geändert	2012.15
18.06.2012	18.01.2013	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "Zone Z5"	eingefügt	2012.15
18.06.2012	18.01.2013	Art. 50 Abs. 1, a.	geändert	2012.15
18.06.2012	18.01.2013	Art. 50 Abs. 1, b.	geändert	2012.15
18.06.2012	18.01.2013	Art. 51 Abs. 1	geändert	2012.15
18.06.2012	18.01.2013	Art. 53	totalrevidiert	2012.15
24.02.2014	02.04.2015	Art. 2 Abs. 2, j.	eingefügt	2013.92
15.09.2014	13.01.2017	Art. 51 Abs. 1	geändert	2013.81
15.09.2014	13.01.2017	Art. 53 Abs. 1, b., 5.	eingefügt	2013.81
29.06.2015	08.01.2016	Art. 3 Abs. 2, c.	geändert	2015.3
29.06.2015	08.01.2016	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "Baumas- senziffer"	umbenannt	2015.3
29.06.2015	08.01.2016	Art. 54 Abs. 4	geändert	2015.3
29.06.2015	08.01.2016	Art. 73a	eingefügt	2015.3
29.06.2015	08.01.2016	Art. 73b	eingefügt	2015.3
02.11.2015	05.08.2016	Art. 2 Abs. 2, k.	eingefügt	2015.40
02.11.2015	05.08.2016	Art. 2a	eingefügt	2015.40
02.11.2015	05.08.2016	Titel 8.5	eingefügt	2015.40
02.11.2015	05.08.2016	Art. 67a	eingefügt	2015.40
07.11.2016	16.06.2017	Art. 34 Abs. 1	geändert	2016.27
07.11.2016	16.06.2017	Art. 38	totalrevidiert	2016.27

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	03.10.2000	01.05.2001	Erstfassung	-
Art. 1 Abs. 1, c.	18.06.2012	18.01.2013	geändert	2012.15
Art. 2 Abs. 2, j.	24.02.2014	02.04.2015	eingefügt	2013.92
Art. 2 Abs. 2, k.	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 2a	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 3 Abs. 2, c.	29.06.2015	08.01.2016	geändert	2015.3
Art. 8	13.12.2010	16.09.2011	totalrevidiert	2009.22
Art. 34 Abs. 1	07.11.2016	16.06.2017	geändert	2016.27
Art. 38	07.11.2016	16.06.2017	totalrevidiert	2016.27
Art. 41	26.03.2012	14.12.2012	totalrevidiert	2012.8
Art. 42 Abs. 3	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 3	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 4	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 5	26.03.2012	14.12.2012	eingefügt	2012.8
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "Zone Z5"	18.06.2012	18.01.2013	eingefügt	2012.15
Art. 50 Abs. 1, a.	18.06.2012	18.01.2013	geändert	2012.15
Art. 50 Abs. 1, b.	18.06.2012	18.01.2013	geändert	2012.15
Art. 51 Abs. 1	18.06.2012	18.01.2013	geändert	2012.15
Art. 51 Abs. 1	15.09.2014	13.01.2017	geändert	2013.81
Art. 53	18.06.2012	18.01.2013	totalrevidiert	2012.15
Art. 53 Abs. 1, b., 5.	15.09.2014	13.01.2017	eingefügt	2013.81
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "Baumas-senziffer"	29.06.2015	08.01.2016	umbenannt	2015.3
Art. 54 Abs. 4	29.06.2015	08.01.2016	geändert	2015.3
Titel 8.5	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 67a	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 70a	31.03.2008	19.12.2008	eingefügt	2008.11
Art. 73a	29.06.2015	08.01.2016	eingefügt	2015.3
Art. 73b	29.06.2015	08.01.2016	eingefügt	2015.3