Bau- und Zonenordnung (BZO[1)])

vom 3. Oktober 2000 (Stand 15. Oktober 2026)

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

[1)] 20.07.2020 - Formlose Einführung des vielverwendeten Erlasskürzels. Zudem Standdatum korrigiert.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

	6.	Wohnzone 4-geschossig	W4 / 3,4
e.	Arbeitsplatzzone		
	1.	Arbeitsplatzzone	G
	2.	Gewerbezone	I1
	3.	Industriezone	I2
f.	Zone für öffentliche Bauten		Oe

[2] Freihalte- und Erholungszonen:

a.	Freihaltezone	F
b.	Erholungszone 1	E1
c.	Erholungszone 2	E2

[3] Reservezone:

a.	Reservezone	R

[4] Kommunale Landwirtschaftszone

a.	Kommunale Landwirtschaftszone:	Lw

Art. 1a * Erheben einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 1b * Erträge

[1] Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

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. Möttelistrasse	
	7. Schooren	
	8. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse	
	9. Siedlung Weiherhöhe	
	10. Stadtrainquartier	
	11. Unterer Deutweg 60–82	
	12. Wartstrasse	
	13. * Rotenbrunnen	
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. OB12690, OB14535, OB14536): Qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die angestrebte Wohnüberbauung und den Schulhausneubau sichern. Grünräume offen und durchlässig gestalten.

b. * Bahnhof Oberwinterthur (W4GGP, Kat.-Nr. OB16036, OB16037, OB14240): 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. ST7990): 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. ST9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen sichern. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.

e. * Areal Schaffhausersstrasse (Z4GP, Kat.-Nr. ST6142, ST6143, ST9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen und guten städtebaulichen Übergang zu Wülflingerstrasse und Gleisfeld sichern.

f. * Lindareal (Z3GP, Kat-Nr. ST9494 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. ST9494 Teilparzelle): Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV

h. * Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. TO3411): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.

i. * Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. ST9892, ST9891, Teilparzelle ST9580, ST9275): Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse setzen und hochwertigen Freiraum sichern.

j. * Areal «Migrol/Mc Donalds» (Z4GP, Kat.-Nr. ST9399, ST9469): 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 Kleinbauten und Anbauten *

[1] In den Baubereichen für Kleinbauten und Anbauten dürfen keine neuen Hauptgebäude erstellt werden. Erweiterungs- und Ersatzbauten sowie Kleinbauten und Anbauten dürfen insgesamt höchstens 10% der zugehörigen Freifläche beanspruchen. *

Art. 10 Geschosszahl

[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 unter Schrägdach 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 unter Schrägdächern 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 Geschosszahl, 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**
a. Vollgeschosse max *	4	3	4
b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max *	2	2	2
c. traufseitige Fassadenhöhe min / max *	10–13,5 m	8–11,5 m	8–12,5 m
d. giebelseitige Fassadenerhöhung min / max *	4-7 m	3-7 m	3-7 m
e. Grenzabstand *	3,5 m	3,5 m	3,5 m

Art. 13 2. Bauweise

[1] Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Bauflucht vorgeschrieben. *

[2] Es gilt die geschlossene Bauweise.

[3] Im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe, welche durch die Hofbaulinien bestimmt wird, ist der zustimmmungsfreie 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.

[6] Die Altstadtpassagen sind freizuhalten. Aus wichtigen Gründen sind zeitliche Einschränkungen möglich. *

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 Giebellukarnen 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 von Kleinbauten und Anbauten, 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 wohnhygienische 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.	*****	traufseitige Fassadenhöhe	14 m
b.	*****	giebelseitige Fassadenerhöhung	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 unter Schräg- oder Mansardendach zulässig. *

Art. 20 3. Bauweise

[1] Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Bauflucht 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 Ackerbauerndorf, 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 Ackerbauerndorf 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 KIII 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.–3. * …

c. Gebäudeabstand: Der erhöhte Abstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht zu beachten.

d. *	traufseitige Fassadenhöhe 8,1 m (in den besonders bezeichneten Gebieten der Kernzone Seen	11,4 m

Art. 24 2. Bauweise

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

[2] Der Erdgeschossboden darf das massgebende 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 Schleppgauben und Giebellukarnen auszubilden. Ihre Breite darf über dem Wohnteil insgesamt nicht mehr als ⅓, über dem Ökonomieteil nicht mehr als 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

[2] Dachflächenfenster bis 0,8 m² 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 das massgebende Terrain um nicht mehr als 1,5 m übersteigen. *

Art. 28 6. Nutzweise

[1] 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.

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, 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: 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] Bestehende Nebenbauten sind möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung zu nutzen (Garagierung, Lager, Stallungen oder dergleichen). Neue Kleinbauten und Anbauten 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] Dachgeschosse: 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 (Flügelmass) 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 Strukturerhaltungszonen, nicht Schutzzonen. 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 Bau-linien 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 Solitärbauten 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 Abschrankungen.

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 QEZ2: 2
   - 1.a. * Vollgeschosse QEZ3: 3
   - 2. * Dachgeschosse unter Schrägdächern: 1
   - 2.a. * Attikageschoss: 1
   - 3. * Anrechenbare Untergeschosse: 1
   - 4. * Das Dach- oder Attikageschoss kann ausnahmsweise durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf um max. 3,3 m erhöht werden.

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.

d. * QEZ 2: traufseitige Fassadenhöhe 8,1 m / QEZ 3: traufseitige Fassadenhöhe 11,4 m

Art. 40 Nutzweise

[1] Die zulässige Nutzweise in den Quartiererhaltungszonen 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. Frümsel- / Stollen- / Brisiweg **
f. Möttelistrasse **
g. Unterer Deutweg 60–82 **
h. * …
i. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
j. Siedlung Weiherhöhe **
k. Stadtrainquartier **
l. Wartstrasse **
m. Weberstrasse
n. * Rotenbrunnen**

(** 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 Baufluchten, die Geschosszahl, die Fassaden- und Gesamthöhe 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 Kleinbauten und Anbauten nur zulässig, wenn sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Im Übrigen ist der Gebäudeumschwung zu bepflanzen. *****

[4] Die nach Ergänzungsplan zulässigen zusätzlichen 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. Geschosszahl
c. Gebäudelänge
d. Grenzabstände
e. ***** Fassaden- und Gesamthöhe

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
a. traufseitige Fassadenhöhe *	13,5 m	17,5 m	21,5 m	25 m	25 m
b. Vollgeschosse *	3	4	5	6	7
c. Dachgeschosse unter Schrägdächern *	2	2	1	2	2
d. Attikageschoss *	1	1	1	1	1
e. anrechenbare Untergeschosse *	1	1	1	1	1
f. 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.–3. * …

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.

3.4 Spezielle Vorschriften für den «Oberen Deutweg» *

Art. 53.a * Gewerbeanteil

[1] In der Zentrumszone Z3 «Oberer Deutweg» beträgt der Mindestgewerbeanteil 20%.

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**
a. Baumassenziffer[2)] *	1.0	1.2	1.6	2.0	2.6	3.4

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
b. traufseitige Fassadenhöhe *	8,1 m	8,1 m	8,1 m	8,1 m	11,4 m	14,7 m
c. Vollgeschosse *	2	2	2	2	3	4
d. Dachgeschosse unter Schrägdächern *	1	1	1	1	2	2
e. Attikageschoss *	1	1	1	1	1	1
f. anrechenbare Untergeschosse *	keine	1	1	1	1	1
g. Gebäudelänge *		40	40	70	70	70
h. Grenzabstand Grundabstand *	7	5	5	4	5	5

[2] Baumassenausgleich: Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Satteldächern und Walmdächern über Vollgeschossen wird der Wert gemäss Abs. 1 lit a. um 0,2 erhöht. *

[3] Reduzierter Grenzabstand: Für jede Reduktion der traufseitigen Fassadenhöhe um 3,3 m, darf der Grenzabstand um jeweils 1 m reduziert werden, jedoch nur bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass. *

[4] Nutzweise: Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartierversorgung. 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.

[2)] Kleinbauten und Anbauten sind lediglich im Rahmen von Art. 73 auf die Baumassenziffer anzurechnen.

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 Erweiterungen auf eine Bautiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung an die gemeinsame Grenze gestellt werden. *****

[3] Bezüglich des Grenzbaus von Kleinbauten und Anbauten 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. ***** …

c. ***** Für Gebäude oder Gebäudeteile, die dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, ist eine zusätzliche Baumasse in der Höhe von 20% der Grundziffer zulässig.

d. ***** Eingeschossige Bauten oder aus der Fassadenflucht seitlich herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren Gesamthöhe 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.
   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 begrünte Terrassenflächen.
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 traufseitige Fassadenhöhe darf um max. 3,3 m 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**
a. Baumassenziffer *	5	7	9
b. traufseitige Fassadenhöhe *	13.5 m	20 m	25 m
c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte *	ja	ja	ja
d. stark störende Betriebe zulässig *	nein	ja[3)]	ja

[2] … *

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

[3)] in den im Zonenplan bezeichneten Ausschlussgebieten nur mässig störende Betriebe

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.

[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] In der E1 sind nur Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche von maximal 5% der Grundstücksfläche zulässig. *****

[3] In der E2 gelten gegenüber Grundstücken in anderen Zonen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen sowie traufseitige Fassadenhöhe die Vorschriften jener Zone. *****

8 Besondere Institute

8.1 Arealüberbauungen

Art. 63 Zulässigkeit und Mindestfläche

[1] Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 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 Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnützung von mehr als einem Zehntel der zonengemässen Ausnützung entstehen.

[4] Die zulässige Baumassengrundziffer (vor Anwendung jedweder Zuschläge oder Boni) darf um 10% 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 Siedlungsränder

Art. 67

[1] Bei den im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Siedlungsrändern 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 * …

Art. 69 Untergeschosse

[1] Sofern der Erdgeschossboden das massgebende Terrain 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 der projizierten Fassadenlinie betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. *****

Art. 70a * Dachgestaltung *****

[1] … *****

[2] Bei Attikageschossen in den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassadenlinie mehr als 2 m beträgt, das Attikageschoss flächengleich bis zur hangseitigen Fassade zurückversetzt angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. *

[3] In Kern- und Quartiererhaltungszonen dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht länger als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. *

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 Stadtparlaments. *

Art. 73 Kleinbauten und Anbauten *

[1] Kleinbauten und Anbauten, deren Gesamtfläche 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen. *

[2] Kleinbauten und Anbauten, deren Gesamthöhe 3,5 m und deren traufseitige Fassadenhöhe 3 m nicht übersteigt, haben einen Gebäudeabstand von 3,5 m einzuhalten und können seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Dies wenn sie an ein bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen. Kleinbauten und Anbauten, die mehr als einen Drittel der Grenze in Anspruch nehmen, bedürfen der Zustimmung des Nachbarn. *

[3] Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² und einer Gesamthöhe 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 * …

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 Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss.

Art. 74a Flachdächer

[1] Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht. *****

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.

Art. 76a * Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus

[1] Folgende Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Minergie P-Standard oder einem mit diesem vergleichbaren Standard zu entsprechen:

a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T), für die Erleichterungen gemäss Art. 58 Abs. 3 oder 4 BZO gewährt werden;
b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (Art. 64 Abs. 4 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist;
c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse oder die Grundmasse der Zentrumszonen überschritten werden.

[2] Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

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. 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, "a. Baumassenziffer"	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
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, a.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, b.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, c.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, d.	geändert	2020-32

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, e.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, f.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, g.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, h.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, i.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 2a Abs. 5, j.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 13 Abs. 6	eingefügt	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 39 Abs. 1, a., 1.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 39 Abs. 1, a., 1.a.	eingefügt	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 39 Abs. 1, a., 3.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 39 Abs. 1, a., 4.	eingefügt	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 41 Abs. 1, h.	aufgehoben	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 53 Abs. 1, b.	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 53 Abs. 1, b., 1.	aufgehoben	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 53 Abs. 1, b., 2.	aufgehoben	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 53 Abs. 1, b., 3.	aufgehoben	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 74a Abs. 1	geändert	2020-32
29.06.2020	16.07.2021	Art. 76a	eingefügt	2020-32
30.08.2021	15.06.2022	Art. 1a	eingefügt	2021-42
30.08.2021	15.06.2022	Art. 1b	eingefügt	2021-42
03.06.2024	01.08.2026	Titel 3.4	eingefügt	2024-41
03.06.2024	01.08.2026	Art. 53.a	eingefügt	2024-41
25.08.2025	01.10.2026	Art. 9	Titel geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 9 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 10 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "a. Vollgeschosse max"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "c. traufseitige Fassadenhöhe min / max"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "d. giebelseitige Fassadenerhöhung min / max"	umbenannt	2025-33

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
25.08.2025	01.10.2026	Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "e. Grenzabstand"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 13 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 16 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 18 Abs. 1, a.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 18 Abs. 1, b.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 19 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 20 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 23 Abs. 1, d.	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 24 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 24 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 27 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 30 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 39 Abs. 1, a., 2.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 39 Abs. 1, a., 2.a.	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 39 Abs. 1, a., 4.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 39 Abs. 1, d.	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 43 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 43 Abs. 3	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 43 Abs. 4	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 45 Abs. 1, e.	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "a. traufseitige Fassadenhöhe"	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "b. Vollgeschosse"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "c. Dachgeschosse unter Schrägdächern"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "d. Attikageschoss"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "e. anrechenbare Untergeschosse"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "Freiflächenziffer"	aufgehoben	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "f. Ausnützungsziffer"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "a. Baumassenziffer"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "b. traufseitige Fassadenhöhe"	eingefügt	2025-33

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "c. Vollgeschosse"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "d. Dachgeschosse unter Schrägdächern"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "e. Attikageschoss"	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "f. anrechenbare Untergeschosse"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "g. Gebäudelänge"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "h. Grenzabstand Grundabstand"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "j. Grenzabstand Höchstmass"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 54 Abs. 3	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 56 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 56 Abs. 3	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 57 Abs. 1, b.	aufgehoben	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 57 Abs. 1, c.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 57 Abs. 1, d.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 58 Abs. 1, b.	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 58 Abs. 3	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "a. Baumassenziffer"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "Freiflächenziffer"	aufgehoben	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "b. traufseitige Fassadenhöhe"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "d. stark störende Betriebe zulässig"	umbenannt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 59 Abs. 2	aufgehoben	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 62 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 62 Abs. 3	geändert	2025-33

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
25.08.2025	01.10.2026	Art. 64 Abs. 4	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 69 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 70 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 70a	Titel geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 70a Abs. 1	aufgehoben	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 70a Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 70a Abs. 3	eingefügt	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 73	Titel geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 73 Abs. 1	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 73 Abs. 2	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 73 Abs. 3	geändert	2025-33
25.08.2025	01.10.2026	Art. 73a	aufgehoben	2025-33
19.01.2026	15.10.2026	Art. 2 Abs. 2, g., 13.	eingefügt	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 23 Abs. 1, b., 2.	aufgehoben	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 23 Abs. 1, b., 3.	aufgehoben	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 41 Abs. 1, n.	eingefügt	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m"	aufgehoben	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "j. Grenzabstand Höchstmass"	aufgehoben	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 57 Abs. 1, d., 1.	geändert	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 68	aufgehoben	2026-13
19.01.2026	15.10.2026	Art. 72 Abs. 1	geändert	2026-13

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. 1a	30.08.2021	15.06.2022	eingefügt	2021-42
Art. 1b	30.08.2021	15.06.2022	eingefügt	2021-42
Art. 2 Abs. 2, g., 13.	19.01.2026	15.10.2026	eingefügt	2026-13
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. 2a Abs. 5, a.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, b.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, c.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, d.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, e.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, f.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, g.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, h.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, i.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 2a Abs. 5, j.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
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. 9	25.08.2025	01.10.2026	Titel geändert	2025-33
Art. 9 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 10 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 12 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "a. Vollgeschosse max"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "c. traufseitige Fassadenhöhe min / max"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "d. giebelseitige Fassadenerhöhung min / max"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Art. 12 Abs. 1, Tabelle, "e. Grenz-abstand"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 13 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 13 Abs. 6	29.06.2020	16.07.2021	eingefügt	2020-32
Art. 16 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 18 Abs. 1, a.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 18 Abs. 1, b.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 19 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 20 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 23 Abs. 1, b., 2.	19.01.2026	15.10.2026	aufgehoben	2026-13
Art. 23 Abs. 1, b., 3.	19.01.2026	15.10.2026	aufgehoben	2026-13
Art. 23 Abs. 1, d.	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 24 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 24 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 27 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 30 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
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. 39 Abs. 1, a., 1.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 39 Abs. 1, a., 1.a.	29.06.2020	16.07.2021	eingefügt	2020-32
Art. 39 Abs. 1, a., 2.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 39 Abs. 1, a., 2.a.	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 39 Abs. 1, a., 3.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 39 Abs. 1, a., 4.	29.06.2020	16.07.2021	eingefügt	2020-32
Art. 39 Abs. 1, a., 4.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 39 Abs. 1, d.	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 41	26.03.2012	14.12.2012	totalrevidiert	2012.8
Art. 41 Abs. 1, h.	29.06.2020	16.07.2021	aufgehoben	2020-32
Art. 41 Abs. 1, n.	19.01.2026	15.10.2026	eingefügt	2026-13
Art. 42 Abs. 3	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 43 Abs. 3	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 43 Abs. 4	26.03.2012	14.12.2012	geändert	2012.8
Art. 43 Abs. 4	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Art. 43 Abs. 5	26.03.2012	14.12.2012	eingefügt	2012.8
Art. 45 Abs. 1, e.	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "a. traufseitige Fassadenhöhe"	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "b. Vollgeschosse"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "c. Dachgeschosse unter Schrägdächern"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "d. Attikageschoss"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "e. anrechenbare Untergeschosse"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "Freiflächenziffer"	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 46 Abs. 1, Tabelle, "f. Ausnützungsziffer"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
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.	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 53 Abs. 1, b., 1.	29.06.2020	16.07.2021	aufgehoben	2020-32
Art. 53 Abs. 1, b., 2.	29.06.2020	16.07.2021	aufgehoben	2020-32
Art. 53 Abs. 1, b., 3.	29.06.2020	16.07.2021	aufgehoben	2020-32
Art. 53 Abs. 1, b., 5.	15.09.2014	13.01.2017	eingefügt	2013.81
Titel 3.4	03.06.2024	01.08.2026	eingefügt	2024-41
Art. 53.a	03.06.2024	01.08.2026	eingefügt	2024-41
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "a. Baumassenziffer"	29.06.2015	08.01.2016	umbenannt	2015.3
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "a. Baumassenziffer"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "b. traufseitige Fassadenhöhe"	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "c. Vollgeschosse"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "d. Dachgeschosse unter Schrägdächern"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "e. Attikageschoss"	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "f. anrechenbare Untergeschosse"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "g. Gebäudelänge"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "h. Grenzabstand Grundabstand"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m"	19.01.2026	15.10.2026	aufgehoben	2026-13
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "j. Grenzabstand Höchstmass"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 54 Abs. 1, Tabelle, "j. Grenzabstand Höchstmass"	19.01.2026	15.10.2026	aufgehoben	2026-13
Art. 54 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 54 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 54 Abs. 4	29.06.2015	08.01.2016	geändert	2015.3
Art. 56 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 56 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 57 Abs. 1, b.	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 57 Abs. 1, c.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 57 Abs. 1, d.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 57 Abs. 1, d., 1.	19.01.2026	15.10.2026	geändert	2026-13
Art. 58 Abs. 1, b.	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 58 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "a. Baumassenziffer"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "Freiflächenziffer"	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "b. traufseitige Fassadenhöhe"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 59 Abs. 1, Tabelle, "d. stark störende Betriebe zulässig"	25.08.2025	01.10.2026	umbenannt	2025-33
Art. 59 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 62 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Art. 62 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 64 Abs. 4	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Titel 8.5	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 67a	02.11.2015	05.08.2016	eingefügt	2015.40
Art. 68	19.01.2026	15.10.2026	aufgehoben	2026-13
Art. 69 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 70 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 70a	31.03.2008	19.12.2008	eingefügt	2008.11
Art. 70a	25.08.2025	01.10.2026	Titel geändert	2025-33
Art. 70a Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 70a Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 70a Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	eingefügt	2025-33
Art. 72 Abs. 1	19.01.2026	15.10.2026	geändert	2026-13
Art. 73	25.08.2025	01.10.2026	Titel geändert	2025-33
Art. 73 Abs. 1	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 73 Abs. 2	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 73 Abs. 3	25.08.2025	01.10.2026	geändert	2025-33
Art. 73a	29.06.2015	08.01.2016	eingefügt	2015.3
Art. 73a	25.08.2025	01.10.2026	aufgehoben	2025-33
Art. 73b	29.06.2015	08.01.2016	eingefügt	2015.3
Art. 74a Abs. 1	29.06.2020	16.07.2021	geändert	2020-32
Art. 76a	29.06.2020	16.07.2021	eingefügt	2020-32