



Merkblatt zur Vorgartenpraxis und deren Anwendung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens

Die Vorgartenpraxis der kommunalen Baubehörde ist seit 1988 in Anwendung und regelt die Parkplatz-Belegbarkeit der Gartenfläche zwischen Gebäude und Strasse. Sie wird durch die Baubewilligungsbehörde gesamtstädtisch in allen Wohnzonen mit Vorgärten angewendet, sowohl bei Neu- und Umbauten als auch bei Einbauten in den Bestand.

Begriff und Grundlage

Vorgärten sind die der Öffentlichkeit zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen. Sie sind gesamthaft ein wichtiger Aspekt für die Qualität durchgrünter Quartiere und prägen das Bild der Gartenstadt Winterthur. Weil die Vorgärten stärker als andere Bereiche von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, findet die im § 238 Planungs- und Baugesetz geforderte «befriedigende Gesamtwirkung» eine besondere Beachtung: Das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten wird deutlich höher bewertet als jenes der strassenabgewendeten Gartenbereiche.

Anwendung und Bemessung der Vorgartenfläche [Abb. 1]

Die Drittelsregelung besagt, dass maximal ein Drittel der Vorgartenbreite als Verkehrsfläche, also für Zufahrten und Parkplätze genutzt werden darf. Die anderen zwei Drittel sind hingegen als individuell gestaltbare Grün- und Gartenfläche auszubilden. Zugangswege bis 1.20 m Breite werden zum Gartendrittel hinzugerechnet. [Abb. 2] Der Vorgarten ist die Gartenfläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie. Eine schmale Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht als Vorgarten nicht aus.

Spezialfall Eckliegenschaften [Abb. 3]

Bei einer Liegenschaft mit zweiseitigem Strassenanstoß zählt die gesamte Abwicklungslänge an den öffentlichen Raum als Bemessungsgrundlage. Die Parkplätze können auch nur auf einer der beiden Anstoßlängen angeordnet werden. Diese Situation ist mit der Verkehrsplanung abzusprechen.

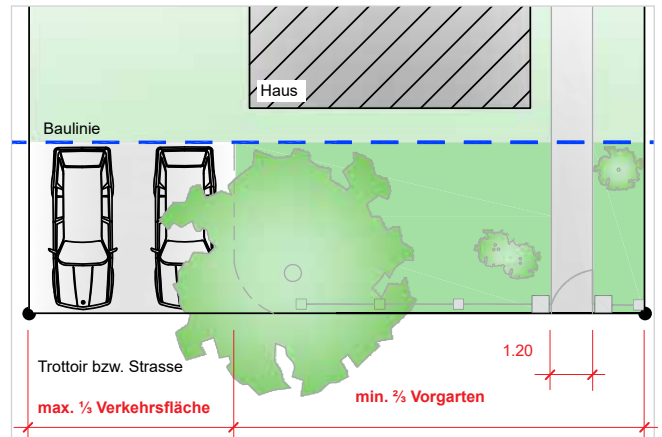


Abb. 1: Schema für die Bemessung der Vorgartenpraxis

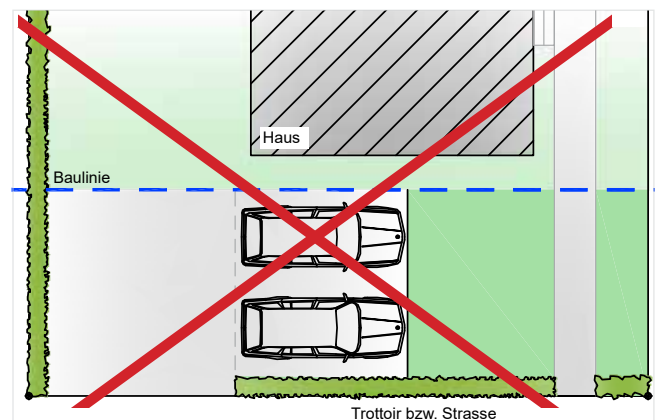


Abb. 2: Drittelsregelung ist nicht eingehalten, weil die Pflanzrabatte / Hecke entlang der Strasse nicht als Vorgarten gilt

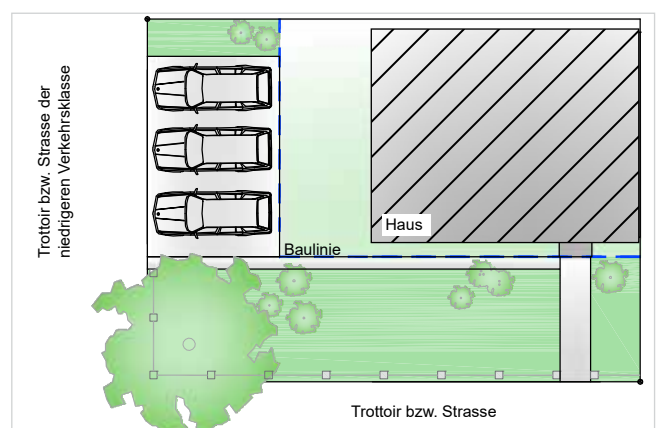


Abb. 3: Bemessungsgrundlage bei Eckliegenschaften: Die $\frac{1}{3}$ Verkehrsfläche wird über beide Anstoßlängen gemessen.



Besondere Regelungen

In folgenden Zonen gelten andere, zum Teil auch strengere Kriterien, die sich zum Beispiel am Siedlungs- und Quartiercharakter orientieren.

1. Zonen ohne Vorgärten im eigentlichen Sinne wie Kern-, Weiler-, Zentrums-, Gewerbe-, Industriezonen oder solche für öffentliche Bauten.
2. In Gebieten mit Sonderregelungen, wie bei Siedlungen mit Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanvorschriften, und in Quartiererhaltungszonen.
3. Ausnahmesituationen aufgrund besonderer Bautypologie wie zum Beispiel bei Villen, Geschäfts-, Bauernhäusern, aber auch Bauten mit öffentlichem Charakter sowie bei platzartigen Strassenräumen.



Abb. 4: Intensiv bepflanzte Vorgartensituation



Abb. 5: Moderne Vorgartengestaltung

Bauliche Beratung und weitere Kontakte

Baubewilligung

Das Baupolizeiamt leitet und koordiniert die Baubewilligungsprozesse. Es berät Sie hinsichtlich baurechtlicher Praxis und nötiger Verfahren.

Stadt Winterthur
Departement Bau
Baupolizeiamt
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
Tel. +41 52 267 54 34
stadt.winterthur.ch/baupolizei

Beratung Freiraum

Stadtgrün Winterthur steht Ihnen beratend und zum Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Stadt Winterthur
Departement Technische Betriebe
Stadtgrün Winterthur
Turbinenstrasse 16
8403 Winterthur
Tel. +41 52 267 30 00
stadt.winterthur.ch/stadtgruen