



Änderung der Nutzungsplanung

BZO Teilrevision IVHB: Synopse

Festsetzungsbeschluss des Stadtparlaments

Beschluss Parl.-Nr. 2025.40, 25. August 2025

Datum: 25.9.2025

Präsident/in:

Ratsschreiber/in:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 19. Jan. 2026

Unterschrift:

BDV Nr.:

0305/25

Verfasser: Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Inhalt

1	Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)	4
1.1	Vorschriften für die Erhaltungszonen	4
1.2	Vorschriften für die Zentrumszonen	10
1.3	Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung	11
1.4	Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)	13
1.5	Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen	14
1.6	Vorschriften für die Erholungszonen	15
1.7	Besondere Institute	15
1.8	Ergänzende Bauvorschriften	15

1 Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)

Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 (Stand 15.06.2022)

1.1 Vorschriften für die Erhaltungszonen

Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen

Art. 9 Baubereiche für **Kleinbauten und Anbauten**

¹ In den Baubereichen für **besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten** dürfen keine neuen Hauptgebäude erstellt werden. **Erweiterungs-** und Ersatzbauten sowie **besondere Gebäude 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 *unverändert.*

Kernzone für die Altstadt (KI)

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. Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe min / max	10 – 13,5 m	8 – 11,5 m	8 – 12,5 m
d. Firsthöhe 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 ~~Gebäudeflucht~~ Bauflucht vorgeschrieben.

²⁻⁶ unverändert

Art. 16 5. Hofüberbauung

¹ In den mit Hofbaulinien geschützten Innenhöfen dürfen grundsätzlich keine Gebäude erstellt werden. Zulässig ist lediglich die Erstellung ~~besonderer Gebäude~~ von Kleinbauten und Anbauten, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Höfe sind nach Möglichkeit zu begrünen.

² unverändert

³ unverändert

Kernzone für die Wartstrasse (KII)

Art. 18 1. Grundmasse

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

- a. ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe 14 m
- b. ~~Firsthöhe~~ giebelseitige Fassadenerhöhung 3 – 5 m
- c. unverändert

Art. 19 2. Umgebungsschutz um 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 Mansarden-~~ ~~dach~~ zulässig.

Art. 20 3. Bauweise

¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende ~~Gebäudeflucht~~ Bauflucht vorgeschrieben.

² unverändert.

Übrige Kernzonen

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.
- 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 ~~und unterirdische~~ Gebäude, ~~unterirdische Bauten und Unterniveaubauten~~ einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

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

³ *unverändert*

Art. 27 Gebäudeumschwung

¹ *unverändert*

² Veränderungen des Terrains dürfen ~~den gewachsenen Boden~~ ~~das massgebende Terrain~~ um nicht mehr als 1,5 m übersteigen.

Weilerzonen (KIV)

Art. 30 Bauvorschriften

¹ *unverändert.*

² ~~Nebenbauten (Besondere Gebäude):~~ Bestehende Nebenbauten sind möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung zu nutzen (Garagierung, Lager, Stallungen oder dergleichen). Neue ~~be-~~
~~sondere Gebäude~~ **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.

Quartiererhaltungszonen

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. **Anrechenbare** Das Dach- **geschosse** oder Attikageschoss **können** kann ausnahmsweise durch **ein** Vollgeschosse 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. **QEZ2: traufseitige Fassadenhöhe 8,1 m / QEZ3: traufseitige Fassadenhöhe 11,4 m**

Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Art. 43 Bauvorschriften: 1. Grundsatz

¹ Die **Fluchten Baufluchten**, die Geschlosszahl, die **Gebäudehöhe 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 *unverändert*

³ Die Erstellung von Abstellplätzen ist nur nach Massgabe der Ergänzungspläne zulässig. Darüber hinaus sind zusätzliche **besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten** 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 *unverändert*

Art. 45 Bauvorschriften: 3. Erleichterung

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

- a. Ausnützung
- b. Geschlosszahl
- c. Gebäudelänge
- d. Grenzabstände
- e. **Fassaden- und Gesamthöhe**

1.2 Vorschriften für die Zentrumszonen

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. Dachgeschosse über Flachdächern Attikageschoss	1	1	1	1	1
e. anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1
Freiflächenziffer	– 20%	–	–	–	–
f. Ausnutzungsziffer	–	–	200%	–	250%

1.3 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Allgemeine Bestimmungen

Art. 54 Grundmasse / Nutzweise

¹ Grundmasse: Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	Zone	W2 / 1,0	W2 / 1,2	W2 / 1,6	W2 / 2,0	W3 / 2,6	W4 / 3,4
a. Baumassenziffer ***		1,0	1,2	1,6	2,0	2,6	3,4
b. 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. Dachgeschoss 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
i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m		$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
j. Grenzabstand Höchstmass		12	12	12	10	11	12

*** ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten und Balkone~~ sind lediglich im Rahmen von Art. 73 ~~bzw. Art. 73a~~ auf die Baumassenziffer anzurechnen.

² Baumassenausgleich: Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern über Vollgeschossen wird ~~die Baumassenziffer um 0,2 erhöht~~ 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~~ ~~darf für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m~~ um jeweils 1 m reduziert werden, jedoch nur bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass, ~~herabgesetzt werden.~~

⁴ unverändert

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

¹ *unverändert*

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

³ Bezüglich des Grenzbaus von ~~Besonderen Gebäuden~~ Kleinbauten und Anbauten gilt Art. 73.

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 57 Gewerbeerleichterung

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

a. *unverändert*

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~~ ist eine zusätzliche Baumasse in der Höhe von 20% der ~~zonengemässen~~ Grundziffer ~~erhöht werden~~ zulässig.

d. Eingeschossige Bauten oder aus der ~~seitlichen Gebäudeflucht~~ Fassadenflucht seitlich herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren ~~Höhe~~ 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. *unverändert*

2. *unverändert*

1.4 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. *unverändert*
- b. Mindestens zur Hälfte ~~der Gebäudegrundfläche~~ begrünte ~~Dachterrassen~~ Terrassenflächen.
- c. *unverändert*
- d. Einrichtungen von Kinderspielplätzen gemäss § 248 PBG.

² *unverändert*

³ Die ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe darf um ~~das Mass eines Geschosses~~ max. 3,3 m erhöht werden.

⁴ *unverändert*

1.5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen

Art. 59 Grundmasse / Nutzweise

¹ In den Arbeitsplatzzonen gelten folgende Grundmasse:

Grundmass	Zone G	Zone I1	Zone I2
a. Baumassenziffer	5	7	9
Freiflächenziffer	20 %	20 %	20 %
b. Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe	13,5 m	20 m	25 m
c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	ja	ja	ja
d. stark störende Betriebe zulässig	nein	ja ^{***}	ja

^{***} in den im Zonenplan bezeichneten Ausschlussgebieten nur mässig störende Betriebe

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

³ *unverändert.*

1.6 Vorschriften für die Erholungszonen

Art. 62 Grundsatz

¹ unverändert

² ~~Bauvorschriften: In der E1 sind nur besondere Gebäude zulässig, deren Grundfläche 5% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.~~ 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 ~~Gebäudehöhen~~ traufseitige Fassadenhöhe die Vorschriften jener Zone.

1.7 Besondere Institute

Art. 64 Grundmasse

¹ unverändert

² unverändert

³ unverändert

⁴ Die zulässige ~~Baumasse~~ Baumassenziffer (vor Anwendung jedweder Zuschläge oder Boni) darf um ~~einen Zehntel~~ 10% erhöht werden.

1.8 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 69 Untergeschosse

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

Art. 70 Abgrabungen

¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte ~~des Gebäudeumfanges 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 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 Bei Attikageschossen in den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade Fassade(n)linie 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 Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. ~~und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.~~

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

Art. 73 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten

¹ ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten, deren Grundfläche Gesamtfläche gesamthaft 10% der massgeblichen anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.~~

² ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten, deren grösste Höhe Gesamthöhe 3,5 m und deren Gebäudehöhe 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. 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 Kleinbauten und Anbauten, die mehr als einen Drittel der Grenze in Anspruch nehmen, bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.~~

³ ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² und einer grössten Höhe 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 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.~~