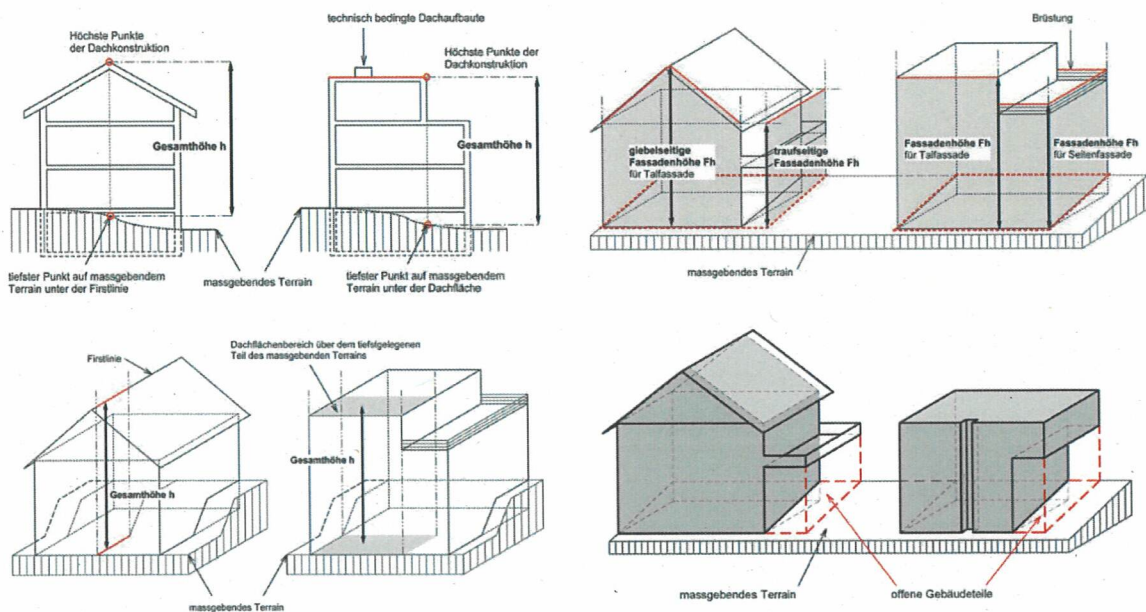


Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

BZO Teilrevision IVHB

Vom Stadtparlament am 25. August 2025 festgesetzt, Beschluss Parl.-Nr. 2025.40



Departement, Amt	Bau und Mobilität, Amt für Städtebau
Abteilung	Raumentwicklung
Auftraggeber	Stadtrat
Autoren	Adrian Guntli (Raumentwicklung) Benjamin Stadler (Bauinspektorat)
Klassifizierung	Genehmigungsdokument
Ausgabedatum	15. September 2025

Inhalt

1 Übersicht der geänderten Baubegriffe	6
2 Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)	13
2.1 Vorschriften für die Erhaltungszonen	13
2.2 Vorschriften für die Zentrumszonen	20
2.3 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	21
2.4 Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)	24
2.5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen	25
2.6 Vorschriften für die Erholungszonen	26
2.7 Besondere Institute	26
2.8 Ergänzende Bauvorschriften	27
3 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren	31
3.1 Mitwirkungsverfahren	31
3.2 Kantonale Vorprüfung	38
4 Anhang	40

Einleitung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die harmonisierten Begriffe dennoch zu übernehmen.

Die Gesetzes- und Verordnungsänderungen auf kantonaler Ebene traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert, d. h. die Begriffe übernommen haben. In den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 verpflichtete der Kanton Zürich die Gemeinden, ihre BZO bis zum 28. Februar 2025 entsprechend zu ändern.

Der Stadtrat (SR.21.338-1) beauftragte im Mai 2021 das Departement Bau und Mobilität, die harmonisierten Baubegriffe in die BZO zu überführen und nur materielle Änderungen vorzunehmen, die zwingend mit den zu harmonisierenden Baubegriffen zusammenhängen. Eine umfangreiche materielle BZO-Revision wurde aufgrund der zeitlich begrenzten Umsetzungsfrist bis 2025 (inkl. Verlängerung bis 2028) als nicht realistisch beurteilt.

Der Kanton Zürich hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Verordnungen an die IVHB bereits angepasst. Im Rahmen einer weiteren PBG-Revision hinsichtlich „klimaangepasster Siedlungsentwicklung“ wurden an den harmonisierten Baubegriffen Änderungen vorgenommen. Aufgrund dessen wurde das städtische Projekt «Teilrevision BZO: IVHB» sistiert, bis die Stossrichtung der PBG-Revision klar ist. Im Januar 2024 hat die kantonale Kommission für Planung und Bau nach intensiver Beratung ihre Anträge zur PBG-Revision „klimaangepasste Siedlungsentwicklung“ an den Kantonsrat überwiesen. Gegenüber den Anträgen des Regierungsrates gibt es ein paar Abschwächungen, aber auch diverse Minderheitsanträge. Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat der Vorlage 5860 zugestimmt. Die Änderungen im PBG treten ab 1. Dezember 2024 in Kraft.

Im Dezember 2021 wurde die Motion „Ergänzende Bestimmung in der BZO zu Frei- und Grünflächen“ (GGR-Nr. 2021.10) als erheblich erklärt. Das Departement Bau und Mobilität hat den Auftrag, mit der nächstmöglichen Revision der BZO eine Bestimmung vorzulegen, welche in den Bauzonen den Grünanteil näher bestimmt. Mit der vorliegenden BZO Teilrevision IVHB sollte der Motionsauftrag umgesetzt werden. Die Planunterlagen zur BZO-Teilrevision, inklusive Grünflächenziffern, wurden vom 29. November 2024 bis 28. Januar 2025 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zahlreiche Einwendungen und Reaktionen gegen die Einführung der Grünflächenziffer oder deren Höhe ein. Erschwerend kommt hinzu, dass gemäss § 234 PBG eine sogenannte Vorwirkung seit der amtlichen Publikation der Revisionsvorlage besteht. Das bedeutet, dass hängige und geplante Baugesuche sowohl die aktuell geltenden baurechtlichen Bestimmungen zur Grünflächenziffer als auch die neuen Regelungen zur Grünflächenziffer einhalten müssen.

Aufgrund dessen, dass sich die Kritik vorwiegend auf die Grünflächenziffer bezieht und die übrigen Themen der BZO-Teilrevision kaum umstritten sind, beschloss der Stadtrat am 30. Januar 2025 (SR.24.758-2), die BZO-Teilrevision IVHB ohne die Grünflächenziffer weiterzuführen. Mit der Überweisung der Vorlage an das Stadtparlament entfällt die Vorwirkung der Grünflächenziffer.

Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Änderungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe. Der Kanton Zürich hat 29 dieser Begriffe übernommen. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform.
- In 24 Absätzen der BZO kann der Begriff eins zu eins ausgetauscht werden.
- Bei 15 Absätzen kann der Begriff ersetzt werden. Die Anpassung an den neuen Begriff erfordert jedoch eine Überprüfung respektive Anpassung des Masses. Zum Beispiel kann die Gebäudehöhe nicht mehr durch die Anzahl der Vollgeschosse definiert werden; stattdessen muss eine traufseitige Fassadenhöhe eingeführt werden. Die interne Praxis zur Bemessung der Gebäudehöhe über die Vollgeschosse wurde herangezogen, um das Mass für die traufseitige Fassadenhöhe festzulegen.

1 Übersicht der geänderten Baubegriffe

Nachfolgend sind die Begriffe aufgeführt, die Auswirkungen auf die kommunale BZO haben und materielle Änderungen nach sich ziehen. IVHB-Begriffe, die geändert wurden und keine Auswirkungen auf die Regelungsmöglichkeiten in der BZO haben, sind am Ende des Kapitels aufgeführt.

Die Zusammenstellung dient als Erläuterung für die nachfolgenden Änderungen in der BZO ab Kapitel 1.2.

Quelle: Kanton Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Leitfaden vom 1. März 2017 ([link](#))

Massgebendes Terrain (§ 5 ABV)

Änderung

Aktuell wird der Begriff «massgebendes Terrain» in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), Art. 5, geregelt. Im Vergleich zur bisherigen Regelung des gewachsenen Bodens wird mit der neuen IVHB-Definition neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen. Das massgebende Terrain kann jedoch aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden.

Mit der laufenden PBG-Revision „Justierungen PBG“ ist vorgesehen, den Begriff „massgebendes Terrain“ zu klären. Die Revision hat zwei Lösungsvorschläge zur Diskussion gestellt. Der erste Ansatz basiert grundlegend auf der Definition des massgebenden Terrains nach IVHB. Beim zweiten Lösungsansatz soll das massgebende Terrain weitgehend in Analogie zum vormaligen gewachsenen Boden definiert werden. Die Stadt Winterthur hat sich im Rahmen der Vernehmlassung zum Entwurf der PBG-Revision klar für die Variante 2 eingesetzt.

Die Vorlage der PBG-Revision „Justierungen PBG“ wurde an die Kommission für Planung und Bau des Kantonsrates überwiesen. Der Antrag sieht vor, die Variante zwei zu berücksichtigen. Das massgebende Terrain würde künftig wieder nach der früheren Regelung zum gewachsenen Boden definiert werden.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Anstelle des Begriffs «gewachsener Boden» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.

Hinweis

Der Begriff «massgebendes Terrain» wird mit der aktuellen BZO Teilrevision IVHB eingeführt, unter Vorbehalt, dass durch die laufende PBG-Revision «Justierungen PBG» keine wesentlichen Änderungen oder Anpassungen vorgenommen werden.

Kleinbauten, Anbauten (§ 2a ABV)

Änderung

Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Anstelle des Begriffs «besondere Gebäude» sind neu die Begriffe «Kleinbauten» und «Anbauten» zu verwenden. Regelungen der Bau- und Zonenordnung, welche den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen.

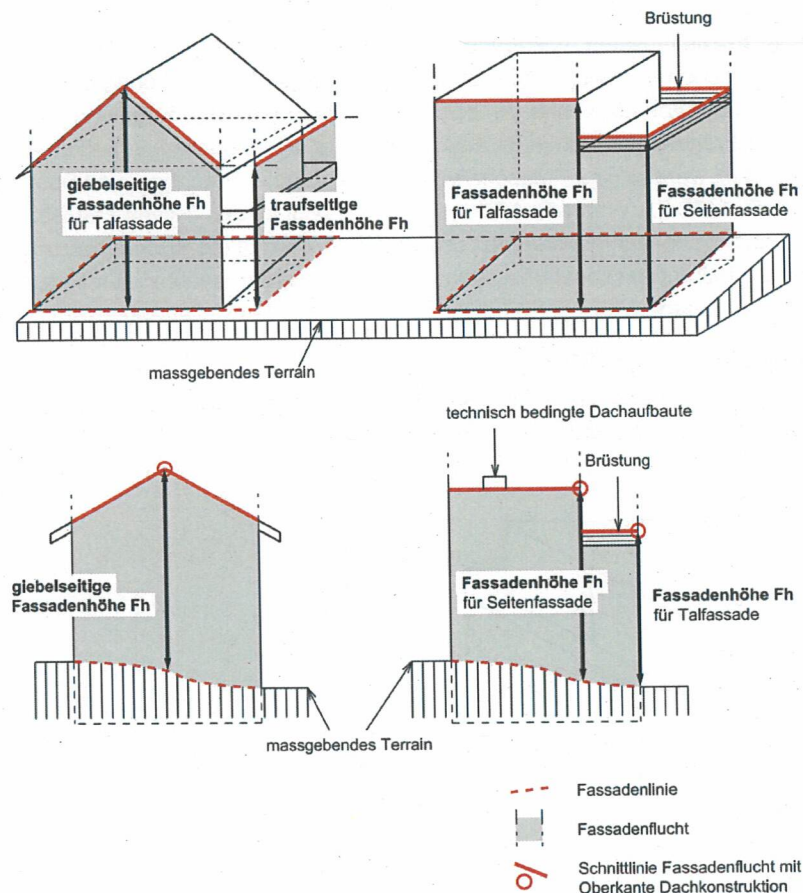
Fassadenhöhe (§ 278 PBG)

Änderung

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. (Weiterführend vgl. Leitfaden Harmonisierung Baubegriffe, 1. März 2017, Kanton Zürich).

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Anstelle des Begriffs «Gebäudehöhe» ist neu der Begriff «Fassadenhöhe» zu verwenden. Bisher konnte die Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die Gemeinden das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).



Dachgeschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)

Änderung

Für Dachgeschosse wird neu mit PBG Art. 275 Abs. 2 eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1,5 m eingeführt. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0,9 m bzw. 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden.

Die bisherige Praxis, wonach besondere Dachformen, wie z.B. (Mansarden-)Walm- und Tonnendächer, unterhalb einer bestimmten Dachprofilinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche - Fassade) liegen mussten, ist nicht IVHB-konform. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften (§ 49 Abs. 2 lit. d PBG) verbieten.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen.

Hinweis

Es werden mit der BZO Teilrevision IVHB keine Dachgestaltungsvorschriften eingeführt. Allfällige Anpassungen der Dachgestaltungsvorschriften werden in der nachgelagerten BZO-Revision geprüft.

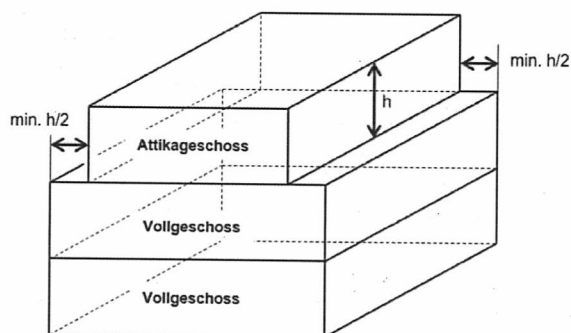
Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)

Änderung

Gemäss bisheriger Praxis mussten Attikageschosse traufseitig unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade in einem Winkel von 45° verlief. An den Giebelseiten fand diese Regelung in Anlehnung an die Bauweise von Schrägdachbauten keine Anwendung. Auf den Giebelseiten durften Attikageschosse fassadenbündig erstellt werden (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage, Zürich 2019, S. 1472 ff.). Während Attikageschosse somit an den fiktiven Traufseiten bisher faktisch um deren Geschosshöhe zurückversetzt sein mussten, beträgt die Rückversetzung neu bloss noch mindestens die halbe Geschosshöhe. Attikageschosse werden daher zukünftig tendenziell dominanter in Erscheinung treten.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Anstelle des Begriffs «Dachgeschoss über Flachdächern» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff «Attikageschoss» zu verwenden.



Baummassenziffer (§ 258 PBG)

Änderung

Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baummassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baummassenziffer. Für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, kann die Baummassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden (§ 13 Abs. 2 ABV).

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Aufgrund der geänderten Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Baummassenziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

Hinweis

Die Überbauungsdichten werden nicht mit der BZO Teilrevision IVHB angepasst. Sie werden aufgrund des neuen kommunalen Richtplans systematisch überprüft. Allfällige Anpassungen werden in der nachgelagerten BZO-Revision vorgenommen.

Grünflächenziffer (§ 257 PBG)

Änderung

Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff «Freiflächenziffer». Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute aber versiegelte Flächen nicht angerechnet. Das PBG legt im Entwurf § 257 PBG und § 12 ABV (Beschluss Kantonsrat, Vorlage 5860; 8. April 2024) die Definition der Grünflächenziffer fest.

Die Grünflächenziffer entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Bau- und Zonenordnung kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen. Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten auch dauernd begrünte Fassadenteile.

Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Die Bestimmungen zur Freiflächenziffer sind aufzuheben (vgl. auch § 49 Abs. 2 lit. a PBG) und die neuen Regelungen zur Grünflächenziffer aufzunehmen.

Hinweis

Gemäss § 234 PBG trat mit der amtlichen Publikation eine Vorwirkung der Grünflächenziffer in Kraft. Das bedeutet, dass hängige und geplante Baugesuche sowohl die aktuell geltenden baurechtlichen Bestimmungen zur Freiflächenziffer als auch die neuen Regelungen zur Grünflächenziffer einhalten mussten.

Die vorgeschlagenen Grünflächenziffern wurden stark kritisiert, ebenso die Vorwirkung der Vorlage. Während der öffentlichen Auflage gingen fristgerecht 113 Einwendungen ein (vgl. Kapitel 3.1 Mitwirkungsverfahren).

Der Stadtrat beschloss am 30. Januar 2025 (SR.24.758-2), die BZO-Teilrevision IVHB ohne die Grünflächenziffer weiterzuführen. Mit der Überweisung der Vorlage an das Stadtparlament entfällt auch die Vorwirkung. Da das PBG gemäss IVHB keine Freiflächenziffer mehr vorsieht, entfällt diese künftig auch in den Gewerbe- und Industriezonen, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in der Zentrumszone Z3.

Das Amt für Städtebau bereitet derzeit eine umfassende Revision der BZO vor. Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie wird das Thema Grünflächenziffer erneut geprüft. Die zahlreichen Anträge aus den Einwendungen enthalten wertvolle Hinweise und Sachverhalte, die im weiteren Prozess analysiert und nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Dachaufbauten (§ 292 PBG)

Änderung

In der neuen Fassung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinden – abweichend von der kantonalen Regelung – ein grösseres oder ein kleineres Regelmass vorsehen können. Damit wurde der bestehende Vorbehalt der Bau- und Zonenordnung präzisiert.

Wenn die Bau- und Zonenordnung keine Ausnahmen erlaubt, dürfen Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher durften sie nur ein Drittel breit sein.

Die Formulierung in § 292 lit. b PBG wurde an die neue Definition des Attikageschosses angepasst. Dachaufbauten auf Flachdächern werden gemäss der neuen Regelung nur dann an das Regelmass angerechnet, wenn sie das bei Flachdächern bzw. Attikageschossen vorgeschriebene Mass der Rückversetzung unterschreiten.

Was ist zu regeln bzw. zu prüfen

Die Gemeinden können in der Bau- und Zonenordnung vom kantonalen Regelmass abweichen.

Hinweis

Das Stadtparlament hat am 25. August 2025 die BZO-Teilrevision IVHB mit einer Änderung (Art. 70a Abs. 3 BZO; Dachaufbauten) festgesetzt.

In der Fassung der öffentlichen Auflage (29. November 2024 – 28. Januar 2025) war vorgesehen, die bestehende Regelung für Dachaufbauten ohne materielle Änderung gegenüber Heute zu übernehmen. Mit Art. 70a Abs. 3 wurde daher eine Bestimmung eingeführt, welche Dachaufbauten weiterhin auf ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt.

Aufgrund der Motion «2022.50 Motion betreffend Verdichtet Bauen durch Dachstockausbauten» beschloss das Parlament, die Dachaufbauten gemäss §292 PBG auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zuzulassen. In Kern- und Quartiererhaltungszonen bleibt die Beschränkung jedoch bei einem Drittel, damit sich die Dachlandschaften in diesen Gebieten gegenüber heute nicht verändern.

Harmonisierte Baubegriffe ohne Regelungsmöglichkeit in der BZO

Folgende Begriffe, Masse, Messweisen etc. haben sich mit der Harmonisierung der Baubegriffe geändert. Diese werden abschliessend im PBG oder der ABV geregelt. Die Stadt hat keine weitergehende Regelungskompetenz.

Unterirdische Bauten (§ 2b ABV)	Lichte Höhe (§ 304 PBG)
Unterniveaubauten (§ 2c ABV)	Vollgeschosse (§ 275 PBG)
Fassadenflucht (§ 6 ABV)	Untergeschosse (§ 275 PBG, § 29 ABV))
Fassadenlinie (§ 6a ABV)	Attikageschosse (§ 275 PBG)
Projizierte Fassadenlinie (§ 6b ABV)	Grenzabstand, Gebäudeabstand (§ 260 PBG)
Vorspringende Gebäudeteile (§ 6c ABV)	Baulinien (§ 96 PBG)
Rückspringende Gebäudeteile (§ 6d ABV)	Baubereich (§ 7 ABV)
Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)	Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)
Gesamthöhe (§ 281 PBG)	Überbauungsziffer (§ 256 PBG)
Fassadenhöhe (§ 278 PBG)	Wintergärten (Baumassenziffer) (§ 13 Abs. 2 ABV)
Kniestockhöhe (§ 275 PBG)	

Negative Vorwirkung bei planungsrechtlichen Festlegungen (§ 234 PBG)

§ 234 PBG bewirkt eine sog. negative Vorwirkung künftiger planerischer Festlegungen. Mit dem Stadtratsbeschluss, wonach der Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die öffentliche Auflage verabschiedet wird, wird die Anwendung des geltenden Rechts im Hinblick auf das zukünftige Recht eingeschränkt, soweit dies erforderlich ist. Das heisst, es werden keine baulichen Massnahmen bewilligt, welche die planungsrechtlichen Festlegungen beeinträchtigen könnten. Dies ist erst der Fall, wenn die Abweichung wesentlich, d.h. in Bezug auf die künftigen planungsrechtlichen Vorstellungen, bedeutsam ist. Auf planungsrechtliche Baureife werden auch die Bauvorhaben geprüft, welche sich bereits in einem Baubewilligungsverfahren befinden.

Mit der vorliegenden BZO Teilrevision IVHB werden keine Bestimmungen eingeführt, welche einen planerischen Gehalt aufweisen bzw. welche von negativer Präjudizierung geschützt werden sollen.

2 Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)

2.1 Vorschriften für die Erhaltungszonen

Kernzonen

Allgemeine Bestimmungen

Geltendes Recht	Änderung
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. 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.
Geltendes Recht	Änderung
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 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 [...]	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 <i>unverändert.</i>

Kernzone für die Altstadt (KI)

Geltendes Recht	Änderung																																																
Art. 12 1. Grundmasse ¹ Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften: <table><tr><th>Grundmasse:</th><th>Bereich A</th><th>Bereich B</th><th>Bereich C</th></tr><tr><td>Vollgeschosse max</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>Dachgeschosse max</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe min / max</td><td>10 – 13,5 m</td><td>8 – 11,5 m</td><td>8 – 12,5 m</td></tr><tr><td>Firsthöhe min / max</td><td>4 - 7 m</td><td>3 - 7 m</td><td>3 - 7 m</td></tr><tr><td>Grenzabstand</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td></tr></table>	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	4 - 7 m	3 - 7 m	3 - 7 m	Grenzabstand	3,5 m	3,5 m	3,5 m	Art. 12 1. Grundmasse ¹ Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften: <table><tr><th>Grundmasse:</th><th>Bereich A</th><th>Bereich B</th><th>Bereich C</th></tr><tr><td>a. Vollgeschosse max</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>c. Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe min / max</td><td>10 – 13,5 m</td><td>8 – 11,5 m</td><td>8 – 12,5 m</td></tr><tr><td>d. Firsthöhe giebelseitige Fassadenerhöhung-min / max</td><td>4 - 7 m</td><td>3 - 7 m</td><td>3 - 7 m</td></tr><tr><td>e. Grenzabstand</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td></tr></table>	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
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	4 - 7 m	3 - 7 m	3 - 7 m																																														
Grenzabstand	3,5 m	3,5 m	3,5 m																																														
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																																														

Hinweis zu Art. 12 Abs. 1 lit. d

Art. 12 Abs. 1 lit. d. legt die minimalen und maximalen Masse für eine Fassadenerhöhung an der Giebelseite des Gebäudes fest und fördert die Erstellung steiler Schrägdächer in der Kernzone. Die Festlegung eines festen Masses für die giebelseitige Fassadenhöhe oder die Addition der traufseitigen Fassadenhöhe mit der giebelseitigen Fassadenerhöhung erweist sich als nicht zielführend, da dadurch niedrige Schrägdächer nicht verhindert werden können.

Geltendes Recht	Änderung
Art. 13 2. Bauweise ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben. ²⁻⁶ [...]	Art. 13 2. Bauweise ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht Bauflucht vorgeschrieben. ²⁻⁶ <i>unverändert.</i>

Geltendes Recht	Änderung
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 [...] ³ [...]	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 Balkonen, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Höfe sind nach Möglichkeit zu begrünen. ² <i>unverändert</i> ³ <i>unverändert</i>

Kernzone für die Wartstrasse (KII)

Geltendes Recht	Änderung
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.) [...]	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. <i>unverändert</i>
Geltendes Recht	Änderung
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 zulässig.	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 Mansardendach zulässig.
Geltendes Recht	Änderung
Art. 20 3. Bauweise ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben. ² [...]	Art. 20 3. Bauweise ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht Bauflucht vorgeschrieben. ² <i>unverändert.</i>

Übrige Kernzonen

Geltendes Recht	Änderung
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: 7m c. Gebäudeabstand: Der erhöhte Abstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht zu beachten.	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)
Geltendes Recht	Änderung
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 [...]	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

Geltendes Recht

Art. 27 Gebäudeumschwung

¹ [...]

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

Änderung

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)

Geltendes Recht

Art. 30 Bauvorschriften

¹ [...]

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.

Änderung

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 ~~besondere 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

Geltendes Recht	Änderung
Art. 39 Grundmasse ¹ Es gelten folgende Grundmasse: a. Geschosszahl: 1. Vollgeschosse QEZ2: 2 1.a. Vollgeschosse QEZ3: 3 2. Dachgeschosse: 1 3. Anrechenbare Untergeschosse: 1 4. 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. 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. QEZ 2: traufseitige Fassadenhöhe 8,1 m / QEZ 3: traufseitige Fassadenhöhe 11,4 m

Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Geltendes Recht	Änderung
Art. 43 Bauvorschriften: 1. Grundsatz ¹ Die Fluchten, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt. ² [...] 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 [...]	Art. 43 Bauvorschriften: 1. Grundsatz ¹ Die Fluchten Baufluchten, die Geschosszahl, 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 <i>unverändert</i> 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 <i>unverändert</i>
Geltendes Recht	Änderung
Art. 45 Bauvorschriften: 3. Erleichterung ¹ Die den Sonderbauvorschriften unterstellten Überbauungen sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über a. Ausnützung b. Geschosszahl c. Gebäudelänge d. Grenzabstände	Art. 45 Bauvorschriften: 3. Erleichterung 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

2.2 Vorschriften für die Zentrumszonen

Allgemeine Bestimmungen

Geltendes Recht

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%

Änderung

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. Ausnützungsziffer	–	–	200%	–	250%

2.3 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Allgemeine Bestimmungen

Geltendes Recht

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
Baumassenziffer ***		1,0	1,2	1,6	2,0	2,6	3,4
Vollgeschosse		2	2	2	2	3	4
Dachgeschoss		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		½	½	½	½	½	½
Grenzabstand Höchstmass		12	12	12	10	11	12

*** Besondere Gebäude 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.

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

⁴ [...]

Änderung

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. 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
i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m		½	½	½	½	½	½
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 Baumassenziffern 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*

Hinweis

Der BZO Art. 73a wird aufgehoben. Künftig gelten für Balkone die Bestimmungen gemäss PGB und ABV.

In der Fassung der öffentlichen Auflage vom 29. November 2024 bis 28. Januar 2025 sowie in der Vorprüfung war BZO Art. 73a jedoch bereits entfernt. Zum Zeitpunkt der Auflage wurde in BZO Art. 54 Abs. 1 noch auf Balkone und den gestrichenen Artikel 73a verwiesen. Diese Diskrepanz wird nun in der Fassung „Festsetzung“ korrigiert.

Geltendes Recht	Änderung
Art. 56 Grenzbau in zweigeschossigen Wohnzonen (exkl. W2 / 1,0) ¹ [...] 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.	Art. 56 Grenzbau in zweigeschossigen Wohnzonen (exkl. W2 / 1,0) ¹ <i>unverändert</i> 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 Gewerbebeerleichterung

Geltendes Recht	Änderung
Art. 57 Gewerbebeerleichterung ¹ Wo der Zonenplan Gewerbebeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften: a. [...] 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 zonen gemässen 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. [...] 2. [...]	Art. 57 Gewerbebeerleichterung ¹ Wo der Zonenplan Gewerbebeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften: a. <i>unverändert</i> 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 zonen gemässen 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. <i>unverändert</i> 2. <i>unverändert</i>

2.4 Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T)

Geltendes Recht	Änderung
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. [...] b. Mindestens zur Hälfte der Gebäudegrundfläche begrünte Dachterrassen. c. [...] d. Einrichtungen von Kinderspielplätzen gemäss § 248 PBG. ² [...] ³ Die Gebäudehöhe darf um das Mass eines Geschosses erhöht werden. ⁴ [...]	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. <i>unverändert</i> b. Mindestens zur Hälfte der Gebäudegrundfläche begrünte Dachterrassen Terrassenflächen. c. <i>unverändert</i> d. Einrichtungen von Kinderspielplätzen gemäss § 248 PBG. ² <i>unverändert</i> ³ Die Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe darf um das Mass eines Geschosses max. 3,3 m erhöht werden. ⁴ <i>unverändert</i>

2.5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen

Geltendes Recht

Art. 59 Grundmasse / Nutzweise

¹ In den Arbeitsplatzzonen gelten folgende Grundmasse:

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

Änderung

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.~~

2.6 Vorschriften für die Erholungszonen

Geltendes Recht	Änderung
Art. 62 Grundsatz ¹ [...] 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.	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.

2.7 Besondere Institute

Geltendes Recht	Änderung
Art. 64 Grundmasse ¹ [...] ² [...] ³ [...] ⁴ Die zulässige Baumasse darf um einen Zehntel erhöht werden.	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.

2.8 Ergänzende Bauvorschriften

Geltendes Recht	Änderung
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. 69 Untergeschosse ¹ Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden 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.
Geltendes Recht	Änderung
Art. 70 Abgrabungen ¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudemfanges betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.	Art. 70 Abgrabungen ¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudemfanges der projizierten Fassadenlinie betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Geltendes Recht

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.

Änderung (Stand Weisung, 19. März 2025)

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~~ **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 ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** eingehalten wird. ~~und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.~~

³ ~~Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.~~

Änderung (Stand Festsetzung, 25. August 2025)

Art. 70a Dachgestaltung

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

Hinweis

Das Stadtparlament hat am **25. August 2025** die BZO-Teilrevision IVHB mit einer Änderung (Art. 70a Abs. 3 BZO; Dachaufbauten) festgesetzt.

In der Fassung **Stand Weisung (19. März 2025)** war vorgesehen, die bestehende Regelung für Dachaufbauten ohne materielle Änderung gegenüber Heute zu übernehmen. Mit Art. 70a Abs. 3 wurde daher eine Bestimmung eingeführt, welche Dachaufbauten weiterhin auf ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt.

Aufgrund der Motion «2022.50 Motion betreffend Verdichtet Bauen durch Dachstockausbauten» beschloss das Parlament, die Dachaufbauten gemäss §292 PBG auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zuzulassen. In Kern- und Quartiererhaltungszonen bleibt die Beschränkung jedoch bei einem Drittel, damit sich die Dachlandschaften in diesen Gebieten gegenüber heute nicht verändern.

Geltendes Recht

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.

Änderung

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.

Hinweis

Für eine bessere Lesbarkeit wird Art. 73 Abs. 2 durch eine klarere Satzstruktur übersichtlicher gestaltet.

Geltendes Recht**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.

Änderung**~~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.~~

3 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

3.1 Mitwirkungsverfahren

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 29. November 2024 bis zum 28. Januar 2025 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen fristgerecht 113 Einwendungen ein. Viele Anträge und deren Begründungen sind entweder wortgleich oder sinngemäss identisch und beziehen sich zum grössten Teil auf das Thema Grünflächenziffer.

Die Eingaben forderten die Aufhebung der Vorwirkung sowie den Rückzug der Grünflächenziffer. Eine allfällige Grünflächenziffer solle im Rahmen einer umfassenden Gesamtbetrachtung im Zuge einer grossen BZO-Revision festgelegt werden, wozu eine sorgfältige Abwägung der verschiedenen Interessen unter Berücksichtigung der Innenentwicklung notwendig sei.

Der Winterthurer Stadtrat entschied (SR.24.758-2), die Grünflächenziffer aus der laufenden BZO-Teilrevision zu streichen.

Die Anträge und Begründungen werden sinngemäss zusammengefasst.

Verfahren / Vorwirkung

A: Antrag / B: Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Verzicht auf vorzeitige Festsetzung. B: Es soll erst mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der grossen BZO Revision eine GFZ festgelegt werden. Die vorgezogene Beurteilung und Einführung der Grünflächenziffer ist zu einseitig und widerspricht dem Prinzip einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Planung und dem Koordinationsprinzip.	Berücksichtigt Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die Grünflächenziffer (GFZ) aus der laufenden BZO Teilrevision IVHB zu streichen. Das Thema Grünflächenziffer soll im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO umfassend, d.h. zusammen mit Fragen der Innenverdichtung geprüft werden.
A: Bei der Festsetzung der Grünflächenziffer ist eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen (Innenverdichtung). B: Die festgesetzten Grünflächenziffern basieren auf einer einseitigen Betrachtungsweise. Eine umfassende Interessenabwägung (z.B. Innenverdichtung) ist vorzunehmen. Die Einführung der GFZ soll mit der nächsten grossen BZO-Revision umgesetzt werden. .	Berücksichtigt Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die GFZ aus der laufenden BZO Teilrevision IVHB zu streichen. Das Thema Grünflächenziffer soll im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO umfassend, d.h. zusammen mit Fragen der Innenverdichtung geprüft werden.

A: Die Grünflächenziffer soll erst im Rahmen einer späteren BZO-Revision zusammen mit möglichen Ausführungsbestimmungen zu §238a PBG festgelegt werden, die alle relevanten Aspekte würdigt. B. Grünflächenziffern sind insgesamt deutlich zu hoch angesetzt und wurden ohne eine ganzheitliche Betrachtung der sich entgegenstehenden Interessen festgelegt.	Teilweise berücksichtigt Der Antrag wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Die Vorlage soll per sofort zurückgezogen werden. <i>B: Die negative Vorwirkung hat gravierende negative Einfluss auf die Planungs- und Bautätigkeit.</i>	Teilweise berücksichtigt Die Vorlage wird nicht zurückgezogen. Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die GFZ aus der Vorlage zu streichen. Somit entfällt ab Zeitpunkt der Überweisung an das Stadtparlament die negative Vorwirkung.
A: Verzicht auf die negative Vorwirkung der Grünflächenziffer <i>B: Die Vorwirkung verhindert die Ausschöpfung des grundsätzlich möglichen Bauvolumens.</i>	Teilweise berücksichtigt Der Gesetzgeber sieht eine negative Vorwirkung vor. Es ist nicht möglich, auf die Vorwirkung zu verzichten. Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die GFZ aus der BZO Teilrevision IVHB zu streichen. Somit entfällt ab Zeitpunkt der Überweisung an das Stadtparlament die negative Vorwirkung.
A: Eventualiter ist die negative Vorwirkung schonend auszuüben. <i>B: Die Grünflächenziffer kann nicht eins zu eins im Rahmen der Vorwirkung angewendet werden. Es soll z.B. die Hälfte der Grünflächenziffer angewendet werden. Für die Einführung einer GFZ braucht es eine Übergangsphase.</i>	Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die GFZ aus der BZO-Teilrevision IVHB zu streichen. Damit entfällt die negative Vorwirkung der GFZ ab Zeitpunkt der Überweisung an das Stadtparlament.
A: Falls rechtlich möglich, soll eine Übergangsfrist angesetzt werden. <i>B: Bestehende Bauprojekte würden dadurch nicht derart stark von einer Vorwirkung betroffen werden.</i>	Nicht berücksichtigt Der Gesetzgeber sieht keine Übergangsfrist vor. Somit hat die Gemeinde keinen Spielraum Der Stadtrat beschloss (SR.24.758-2), die GFZ aus der BZO Teilrevision IVHB zu streichen. Somit entfällt ab Zeitpunkt der Überweisung an das Stadtparlament die negative Vorwirkung.

Anwendung und Definition Grünflächenziffer

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die GFZ ist zu präzisieren damit klar ist, was zählt und was nicht. Es braucht konkrete Anwendungshilfen in Form eines verbindlichen Leitfadens. B: <i>Mit einer städtischen Beratungsstelle welche Beratungsleistungen, Weiterbildungsmöglichkeiten und Fachwissen vermittelt wird, soll das Querschnittsthema Baukultur niederschwellig vermittelt werden.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Die GFZ sollte auf den Umschwung ohne Gebäude angewendet werden und nicht als Verhältniszahl zwischen Grundstücksfläche und Grünflächen. B: <i>Diese Definition entspricht dem Antrag der Motion 2021.10 «Ergänzende Bestimmung in der BZO zu Frei- und Grünflächen» des Stadtparlaments und ist daher zu Berücksichtigen</i> <i>Es soll sichergestellt werden, dass auch Liegenschaften mit geringer Grundstücksfläche weiterhin eine vernünftige bauliche Weiterentwicklung möglich ist.</i>	Nicht berücksichtigt Die Anrechenbarkeit der GFZ wird in § 257 PBG abschliessend geregelt. Die GFZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Der Antrag entspricht nicht der Vorgabe des PBG und kann daher nicht umgesetzt werden.
A: Auf eine Grünflächenziffer soll in allen Zonen verzichtet werden. B: <i>Die Grünflächenziffer ist zu sehr einschränkend auf die Grundstücksnutzung. Mit der GFZ werden keine ökologischen Qualitäten geschaffen. Es soll ausschliesslich der PBG Art. 238 Abs. 3 angewendet werden.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft. Ob und in welcher Höhe eine Grünflächenziffer eingeführt wird, wird sich zeigen.
A: Die Grünflächenziffer soll angepasst / reduziert werden. B: <i>Die GFZ ist in allen Zonen deutlich zu hoch angesetzt. Die GFZ soll entsprechend dem Werkbuch 3 von Suter von Känel Wild festgesetzt werden. Mit der Option, nach entsprechender gesamtheitlicher Betrachtungsweise im Rahmen der nachfolgenden BZO-Revision die Ziffer wieder anzupassen. Alternativ sollen die Werte der Stadt Dübendorf angewendet werden.</i> <i>Anm.: Die Anträge und Begründungen enthielten Vorschläge für unterschiedlich hohe Grünflächenziffern.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft. Ob und in welcher Höhe eine Grünflächenziffer eingeführt wird, wird sich zeigen.

A: Die Definition der Grünflächenziffer soll überarbeitet werden und mit qualitativen Kriterien ergänzt werden. B: <i>Es werden keine qualitativen Vorschriften zu den Grünflächen gemacht. Eine Wildhecke kühlt die Umgebung bestimmt besser als ein englischer Rasen.</i>	nicht berücksichtigt Die Definition der GFZ ist im Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) festgelegt. Qualitative Vorgaben zu den Grünflächen werden durch die neue Muss-Bestimmung in § 238a PBG geregelt.
---	--

Kompensation

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die Kompensationsmöglichkeiten sind in allen Zonen vorzusehen. B: <i>Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Kompensationsmöglichkeiten auf die vorgesehenen Zonen beschränkt sein soll. Es wird sich im Einzelfall zeigen, ob tatsächlich eine Kompensation vorgenommen werden kann.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Der Substrataufbau für die Anrechenbarkeit der Dachflächenbegrünung ist von 50cm auf 15cm zu reduzieren. B: <i>Der Substrataufbau von 50cm führt zu diversen Problemen und erheblichen Mehrkosten. Darüber hinaus wird die Erstellung einer PV-Anlage erschwert. Der Substrataufbau von 15cm erlaubt eine intensive Dachbegrünung.</i> <i>Es wird Vorschlagen, die Substratstärke prozentual an die GFZ anzurechnen (z.B. bis 15 cm Substratstärke zu 25%, 15-25 cm 50%, darüber zu 100%)</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Die Fassadenbegrünung soll zu 100% angerechnet werden. B: <i>Begrünung und Beschattung sind wichtig. Die Kompensation der GFZ soll daher auch bei Fassadenbegrünung zu 100% angerechnet werden können.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Um die GFZ zu realisieren, soll die Geschosszahl in die Höhe kompensiert werden können. B: <i>Durch die Kompensation kann die vorgesehene GFZ auf dem Boden umgesetzt werden und die Baumasse dennoch erreicht werden.</i> <i>Wenn die GFZ in der vorgeschlagenen Höhe bleibt, soll geprüft werden, ob die bestehende Zonierung eine Höhere Bauweise oder ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.

Ausnahmen

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die Bestandesbauten sind von der Grünflächenziffer auszunehmen. <i>B: Bestandesbauten sollen im Hinblick auf den Schutz der bestehenden Investitionen und der Bausubstanz erweitert, erneuert, umgebaut und umgenutzt werden dürfen, ohne in die Pflicht der Grünflächenziffer zu fallen.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Bei Veränderungen und Erweiterungen an Bestandesbauten sei die Grünflächenziffer in allen Zonen nur dann anwendbar, wenn es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung handelt. <i>B: Bestandesbauten bzw. Gebäude, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung rechtmässig erstellt wurden, sollen weiterhin unterhalten, umgenutzt, umgebaut, erneuert sowie erweitert (so bspw. Aufstockungen, Anbauten) werden dürfen.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Kleine Grundstücke (< 500m²) sind von der Grünflächenziffer auszunehmen, stattdessen ist der Grünflächenanteil an der nicht bebauten Fläche, abhängig von der entsprechenden Zonierung, festzusetzen. <i>B: Kleine Grundstücke können mit einer Grünflächenziffer nicht mehr sinnvoll überbaut werden.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Die Grünflächenziffer muss dem Energiesparen gemäss ABV untergeordnet sein. <i>B: Verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten und Windfänge ohne Heizung sind aktuell nicht an die Baumassenziffer anrechenbar. Sie erhalten eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der zonengemässen Grundziffer. Die Grünflächenziffer soll dem Energiesparen untergeordnet sein, sodass energiesparende Massnahmen auch bei deren Unterschreitung möglich bleiben.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Flexibilität bei Projektierungsanforderungen. <i>B: Wenn aufgrund von Zugangswegen oder Tiefgarageneinfahrt die GFZ nicht erreicht werden, soll von der Ziffer abgewichen werden können.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.
A: Es sollen unter bestimmten Umständen von der Ziffer mit einem «Ausnahme-Artikel» abgewichen werden können. <i>B: In Härtefällen soll beim Nachweis einer herausragenden Qualität von einzelnen Ziffern abgewichen werden können.</i>	Eine Umsetzung des Antrags wird im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO geprüft.

A: Projekte, die auf rechtskräftigen Gestaltungsplänen basieren, sind auch ohne Einhaltung der Grünflächenziffer zu bewilligen. B: Die Planungsprozesse sind derart lange, dass mindestens bei Projekten, die auf rechtskräftigen Gestaltungsplänen basieren, die neue Grünflächenziffer nicht einzuhalten ist.	Rechtskräftige Gestaltungspläne behalten ihre Gültigkeit. Beziehen sich diese auf den Begriff «Freiflächenziffer», gilt weiterhin das PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.
---	---

Studie

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die Studie ist zu überarbeiten. B: Die Studie ist ungenügend. weshalb nicht auf sie abgestützt werden kann. Die Werte sind zu hoch angesetzt und überschreiten den aktuellen Bestand erheblich, insbesondere in Zentrums- und Arbeitsplatzzonen sowie in Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung. Das Argument, weshalb in den Oe-Zonen auf eine GFZ verzichtet wird, soll auch in der Industriezone gelten.	Die Studie wird kritisch überprüft, Fehler werden korrigiert.
A: Die Studie ist zu überarbeiten. B: Die Studie hat sich auch zum Thema Bestandesbauten und deren Erhalt zu äussern. Ebenso muss die Zukunftsperspektive Einfluss finden in die Studie. Sämtliche Interessen sind zu berücksichtigen.	Die Studie wird kritisch überprüft, Fehler werden korrigiert.

IVHB

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die neu in der BZO Teilrevision IVHB eingeführte 1/3 Regelung für Dachaufbauten, Absatz 3, ist zu streichen. B: Im aktuellen PBG wurde die 1/2 Regelung eingeführt. Winterthur hat den Auftrag nach innen zu entwickeln und zu verdichten. Mit der Einführung der 1/3 Regelung wird diese Verdichtung ein weiteres Mal verzögert. Daher soll diese Bestimmung gestrichen werden, da sie wie bisher bereits im PBG geregelt ist	Nicht berücksichtigt Mit Beschluss des Stadtrates (SR.21.338-1) wurde das Departement Bau und Mobilität im Mai 2021 beauftragt, die BZO gemäss der IVHB anzupassen und nur materielle Änderungen vorzunehmen, die zwingend sind. Die Themen Innenentwicklung und Verdichtung werden im Rahmen der geplanten grösseren Revision der BZO aufgegriffen.

Antrag auf Umzonung

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die Grundstücke Kat-Nr. ST■■■■, ST■■■■, ST■■■■, ST■■■■, ST■■■■, ST■■■■ sollen der QEZ zugewiesen werden. B: <i>Bereits heute entsprechen die Bestandsbauten nicht den wesentlichen nutzungsbeschränkenden Anforderungen an die Wohnzone. Die Einführung der Grünflächenziffer schafft für die Bestandsbauten einen weiteren nicht baurechtskonformen Umstand. Das Geviert liegt zudem im ISOS, Erhaltungsziel B.</i>	Nicht berücksichtigt Mit der BZO Teilrevision IVHB sind keine materiellen Änderungen vorgesehen (SR.21.338-1). Allfällige Umzonungen werden mit der geplanten grösseren Revision der BZO Revision geprüft.

Anträge nicht Teil dieser Revision

Antrag / Begründung	Entscheid / Stellungnahme
A: Die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags ist gemäss dem Postulat (2020.121) in dieser aktuelle Teilrevision IVHB vorzunehmen. B: <i>Im Bericht zum Postulat hält der Stadtrat fest, dass er «die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags im Rahmen der nächsten Teilrevision der BZO dem Stadtparlament vorschlagen» wird. Dies ist hier nicht der Fall.</i>	Nicht berücksichtigt Die Abschaffung des Mehrlängenzuschlages ist Bestandteil der «Teilrevision Nutzungsplanung 2024». Die Revision lag vom 23. August – 22. Oktober 2024 öffentlich auf. In einem nächsten Schritt wird diese Vorlage ans Stadtparlament überwiesen.
A: Einwendung zu Art. 72 Abs. 1: Der Begriff «des Grossen Gemeinderates» ist durch «des Stadtparlaments» zu ersetzen. B: <i>Art. 72 ist zwar nicht Teil der aktuellen Teilrevision. Die Gelegenheit sollte aber genutzt werden, um die Referenz auf das Stadtparlament auf den Sprachgebrauch gemäss der aktuellen Gemeindeordnung anzupassen.</i>	Nicht berücksichtigt Mit der «Teilrevision Nutzungsplanung 2024» ist vorgesehen, § 72 BZO entsprechend anzupassen. Die Revision lag vom 23. August – 22. Oktober 2024 öffentlich auf. In einem nächsten Schritt wird diese Vorlage ans Stadtparlament überwiesen.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte vom 23. Januar bis 14. Februar 2025.

Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt. Es wurden nur wenige Anmerkungen angebracht.

Die Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsverfahren werden nachfolgend aufgeführt.

Empfehlung Kanton:

Art. 12 sowie Art. 18

Es wird empfohlen, dass Mass der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe zu addieren sowie anstelle von Fassadenhöhe von traufseitiger Fassadenhöhe zu sprechen.

Entscheid / Stellungnahme:

Art. 12 Abs. 1 lit. d legt die minimalen und maximalen Masse für eine Fassadenerhöhung an der Giebelseite des Gebäudes fest und fördert die Erstellung steiler Schrägdächer in der Kernzone. Die Festlegung eines festen Masses für die giebelseitige Fassadenhöhe oder die Addition der traufseitigen Fassadenhöhe mit der giebelseitigen Fassadenerhöhung erweist sich als nicht ziel führend, da dadurch niedrige Schrägdächer nicht verhindert werden können. Der Wortlaut wird so belassen.

Empfehlung Kanton:

Art. 59 Abs. 2

Ein generell zugestandenes Abweichen von der festgelegten Grünflächenziffer bei Umbauten und Erweiterungen im Sinne von Absatz zwei wird weder als zweckmässig noch als rechtmässig erachtet. Abweichungen sind gestützt auf Absatz vier zuzulassen. Er Art. 59 Abs. 2 ist zu streichen.

Entscheid / Stellungnahme:

Da die Grünflächenziffer sowie die Freiflächenziffer aus der Vorlage gestrichen wurde, wird auch der Art. 59 Abs. 2 gestrichen.

Empfehlung Kanton:

Art. 59 Abs. 4

Der in Abs. 4 verwendete Begriff «anrechenbare Grünflächenziffer» kennt das PBG nicht. Die begriffliche Unzulänglichkeit ist zu korrigieren und es ist einzig von der Grünflächenziffer zu sprechen.

Entscheid / Stellungnahme:

Da die Grünflächenziffer aus der Vorlage gestrichen wurde, wird auch der Begriff «anrechenbare Grünflächenziffer» gestrichen.

Empfehlung Kanton:

Art. 64 Grundmasse

Der Begriff «Baumassengrundziffer» ist unüblich. Es wird empfohlen den Begriff zu ersetzen.

Entscheid / Stellungnahme:

Der Begriff «Baumassengrundziffer» wird ersetzt. Es wird nun die Baumassenziffer (vor Anwendung jedweder Zuschläge oder Boni) eingeführt.

Empfehlung Kanton:

Art. 70 Dachgestaltung

Die Nummerierung der Absätze ist anzupassen, da der erste Absatz wegfällt.

Entscheid / Stellungnahme:

Es ist üblich, die ursprüngliche Nummerierung der Absätze beizubehalten, auch wenn einzelne Absätze gestrichen werden.

Empfehlung Kanton:

Art. 73 Grenz- und Gebäudeabstand Kleinbauten und Anbauten

Gemäss § 2a ABV dürfen Klein- und Anbauten höchstens 50 m² Grundfläche aufweisen. Die Regelung wonach diese nicht mehr als 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen dürfen, ist unter Achtung von § 2 a ABV zu überprüfen. Im Weiteren geht aus der Bestimmung nicht hervor, was die genannte «Gesamtfläche» umfasst. Dies ist weiter zu präzisieren. Namentlich da § 2 a Abs. 2 ABV bei Anbauten auch von einer Grundfläche und nicht einer Gesamtfläche spricht.

Entscheid / Stellungnahme:

Art. 73 Abs.2 wird entsprechend angepasst. Für eine bessere Lesbarkeit wird der Absatz durch eine klarere Satzstruktur und Umbrüche übersichtlicher gestaltet.

4 Anhang

Kanton Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Leitfaden vom 1. März 2017

Vgl. separates Dokument

Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Vorprüfung Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «IVHB», 14. Februar 2025

Vgl. separates Dokument

Stadt Winterthur



Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Adrian Guntli
Telefon direkt: 052 267 54 65
Adrian.Guntli@win.ch

Winterthur, 15. September 2025