

Beschluss vom 25. August 2025

Parl.-Nr. 2025.40

Bau- und Zonenordnung (BZO), Teilrevision zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Festsetzung

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 25. August 2025 mit 53:0 Stimmen beschlossen:

1. Die BZO Teilrevision IVHB wird mit einer zusätzlichen Änderung (Art. 70a Abs. 3 BZO; Dachaufbauten) festgesetzt (siehe Beilage).
2. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie die BZO Teilrevision IVHB zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen. Die BZO Teilrevision IVHB wird durch den Stadtrat mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt.
3. Die Frist für die Umsetzung der Motion betr. ergänzende Bestimmung in der BZO zu Frei- und Grünflächen (Parl-Nr. 2021.10) wird bis 1. März 2027 erstreckt.

Für das Stadtparlament

Der Parlamentsschreiber:

M. Bernhard

Mitteilung an:

- Dept. Bau und Mobilität, Stadtkanzlei, Finanzkontrolle, Bezirksrat.

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Parl-Nr. 2025.40

Änderung vom 25. August 2025

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: –
Geändert: **7.1.3-1**
Aufgehoben: –

Das Stadtparlament beschliesst:

I.

Der Erlass SRS 7.1.3-1 (Bau- und Zonenordnung (BZO¹⁾) vom 3. Oktober 2000) (Stand 15. Juni 2022) wird wie folgt geändert:

Art. 9 Abs. 1 (geändert)

Baubereiche für Kleinbauten und Anbauten (Überschrift geändert)

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

Art. 10 Abs. 1 (geändert)

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.

Art. 12 Abs. 1 (geändert)

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

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

Tabelle geändert: Zeile "a. Vollgeschosse max" geändert; Zeile "b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max" geändert; Zeile "c. traufseitige Fassadenhöhe min/max" geändert; Zeile "d. giebelseitige Fassadenerhöhung min/max" geändert; Zeile "e. Grenzabstand" geändert

Grundmasse:	Bereich A	Bereich B	Bereich C
a. Vollgeschosse max	4	3	4
b. Dachgeschosse unter Schrägdächer max	2	2	2
c. traufseitige Fassadenhöhe min / max	10–13,5 m	8–11,5 m	8–12,5 m
d. giebelseitige Fassadenerhöhung min / max	4-7 m	3-7 m	3-7 m
e. Grenzabstand	3,5 m	3,5 m	3,5 m

Art. 13 Abs. 1 (geändert)

¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Bauflucht vorgeschrieben.

Art. 16 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 18 Abs. 1

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

- a. (geändert) traufseitige Fassadenhöhe 14 m
- b. (geändert) giebelseitige Fassadenerhöhung 3–5 m

Art. 19 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 20 Abs. 1 (geändert)

¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Bauflucht vorgeschrieben.

Art. 23 Abs. 1

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

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

Art. 24 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

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

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

Art. 27 Abs. 2 (geändert)

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

Art. 30 Abs. 2 (geändert)

² Bestehende Nebenbauten sind möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung zu nutzen (Garagierung, Lager, Stallungen oder dergleichen). Neue Kleinbauten und Anbauten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen, für die Nutzung der Hauptgebäude erforderlich sind und die im Neubau geplante Nutzung nicht in einem Hauptgebäude realisiert werden kann.

Art. 39 Abs. 1

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a. Geschosshzahl:
 - 2. (geändert) Dachgeschosse unter Schrägdächern: 1
 - 2.a. (neu) Attikageschoss: 1
 - 4. (geändert) Das Dach- oder Attikageschoss kann ausnahmsweise durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf um max. 3,3 m erhöht werden.
- d. (neu) QEZ 2: traufseitige Fassadenhöhe 8,1 m / QEZ 3: traufseitige Fassadenhöhe 11,4 m

Art. 43 Abs. 1 (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert)

¹ Die Baufluchten, die Geschosshzahl, die Fassaden- und Gesamthöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl und die farbliche Gestaltung werden durch die ursprünglich bewilligte Überbauung bestimmt.

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

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

Art. 45 Abs. 1

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

e. (neu) Fassaden- und Gesamthöhe

Art. 46 Abs. 1

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Tabelle geändert: Zeile "a. traufseitige Fassadenhöhe" neu; Zeile "b. Vollgeschosse" geändert; Zeile "c. Dachgeschosse unter Schrägdächern" geändert; Zeile "d. Attikageschoss" geändert; Zeile "e. anrechenbare Untergeschosse" geändert; Zeile "Freiflächenziffer" aufgehoben; Zeile "f. Ausnutzungsziffer" geändert

Grundmass	Zone Z3	Zone Z4	Zone Z5	Zone Z6	Zone Z7
a. traufseitige Fassadenhöhe	13,5 m	17,5 m	21,5 m	25 m	25 m
b. Vollgeschosse	3	4	5	6	7
c. Dachgeschosse unter Schrägdächern	2	2	1	2	2
d. Attikageschoss	1	1	1	1	1
e. anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1
Freiflächenziffer	...	...	...	...	...
f. Ausnutzungsziffer	—	—	200%	—	250%

Art. 54 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert)

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Tabelle geändert: Zeile "a. Baumassenziffer" geändert; Zeile "b. traufseitige Fassadenhöhe" neu; Zeile "c. Vollgeschosse" geändert; Zeile "d. Dachgeschosse unter Schrägdächern" geändert; Zeile "e. Attikageschoss" neu; Zeile "f. anrechenbare Untergeschosse" geändert; Zeile "g. Gebäudelänge" geändert; Zeile "h. Grenzabstand Grundabstand" geändert; Zeile "i. Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m" geändert; Zeile "j. Grenzabstand Höchstmass" geändert

Grund-masse	Zone W2 / 1,0	Zone W2 / 1,2	Zone W2 / 1,6	Zone W2 / 2,0	Zone W3 / 2,6	Zone W4 / 3,4
a. Baumassenziffer ²⁾	1.0	1.2	1.6	2.0	2.6	3.4
b. traufseitige Fassadenhöhe	8,1 m	8,1 m	8,1 m	8,1 m	11,4 m	14,7 m
c. Vollgeschoss	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

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

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

Art. 56 Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

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

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

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

Art. 57 Abs. 1

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

- b. *Aufgehoben.*
- c. (geändert) Für Gebäude oder Gebäudeteile, die dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, ist eine zusätzliche Baumasse in der Höhe von 20% der Grundziffer zulässig.
- d. (geändert) Eingeschossige Bauten oder aus der Fassadenflucht seitlich herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren Gesamthöhe nicht mehr als 4 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge, aber nur auf eine Tiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gesetzt werden. Unteraufzählung unverändert.

Art. 58 Abs. 1, Abs. 3 (geändert)

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:

- b. (geändert) Mindestens zur Hälfte begrünte Terrassenflächen.

³ Die traufseitige Fassadenhöhe darf um max. 3,3 m erhöht werden.

Art. 59 Abs. 1, Abs. 2 (aufgehoben)

¹ In den Arbeitsplatzzonen gelten folgende Grundmasse:

Tabelle geändert: Zeile "a. Baumassenziffer" geändert; Zeile "Freiflächenziffer" aufgehoben; Zeile "b. traufseitige Fassadenhöhe" geändert; Zeile "c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte" geändert; Zeile "d. stark störende Betriebe zulässig" geändert

Grundmasse	Zone G	Zone I1	Zone I2
a. Baumassenziffer	5	7	9
Freiflächenziffer	...	...	...
b. traufseitige Fassadenhöhe	13.5 m	20 m	25 m
c. Dienstleistungen / provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	ja	ja	ja
d. stark störende Betriebe zulässig	nein	ja ³⁾	ja

² *Aufgehoben.*

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

Art. 62 Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

² In der E1 sind nur Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche von maximal 5% der Grundstücksfläche zulässig.

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

Art. 64 Abs. 4 (geändert)

⁴ Die zulässige Baumassengrundziffer (vor Anwendung jedweder Zuschläge oder Boni) darf um 10% erhöht werden.

Art. 69 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 70 Abs. 1 (geändert)

¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte der projizierten Fassadenlinie betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Art. 70a Abs. 1 (aufgehoben), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (neu)

Dachgestaltung (Überschrift geändert)

¹ *Aufgehoben.*

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

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

Art. 73 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert)

Kleinbauten und Anbauten (Überschrift geändert)

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

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

³ Kleinbauten und Anbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3 m haben, sofern sie nicht an die Grenze gestellt werden, unter Vorbehalt der Anforderungen der Feuerpolizei, einen minimalen Grenz- und Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten.

Art. 73a

Aufgehoben.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.