

Kanton Zürich

Stadt Winterthur



Änderung der Nutzungsplanung

Teilrevision 2024: Bau- und Zonenordnung (Synopsis)

Art. 2 Abs. 2

Zonenplan, Ergänzungspläne

Art. 23 Abs. 1

Neu- und Umbauten

Art. 41 Abs. 1

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Art. 54 Abs. 1

Grundmasse / Nutzweise Wohnzonen

Art. 57 Abs. 1

Gewerbeerleichterung

Art. 68

Mehrlängenzuschlag

Art. 72

Hochhäuser

Festsetzungsbeschluss des Stadtparlaments

Beschluss Parl.-Nr. 2025.95, 19. Januar 2026

Datum: 13.01.2026

Präsident/in:

Ratsschreiber/in:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 10. Juli 2026

Unterschrift:

BDV Nr.:

0137/26

Verfasser: Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

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

Zonenplan, Ergänzungspläne

Art. 2 (geändert)

Zonenplan, Ergänzungspläne

(...)

² Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

(...)

g. Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften

1. Begonien-Erikaweg
2. Eichliacker
3. Eigenheimquartier
4. Eisweiherquartier
5. Frümsel-/Stollen-/Brisiweg
6. Möttelistrasse
7. Schooren
8. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse
9. Siedlung Weiherhöhe
10. Stadtrainquartier
11. Unterer Deutweg 60–82
12. Wartstrasse
13. Rotenbrunnen

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

Art. 23 (geändert)

Neu- und Umbauten: 1. Grundmasse

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

(...)

b. Grenzabstand:

~~1. Grundabstand:~~ 3,5m

~~2. Mehrlängenzuschlag ab 14 m: $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge~~

~~3. Höchstmass:~~ 7m

(...)

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

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

2.3 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Art. 41 (geändert)

Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

- a. Begonien–Erikaweg **
- b. Eichliacker **
- c. Eigenheimquartier **
- d. Eisweiherquartier **
- e. Frümser-/Stollen-/Brisiweg **
- f. Möttelstrasse **
- g. Unterer Deutweg 60–82 **
- h. * ...
- i. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
- j. Siedlung Weiherhöhe **
- k. Stadtrainquartier **
- l. Wartstrasse **
- m. Weberstrasse
- n. **Rotenbrunnen** **

(** mit Ergänzungsplan)

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

Grundmasse / Nutzweise Wohnzonen

4 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 54 (geändert)

Grundmasse / Nutzweise

¹ Grundmasse: Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	Zone W2/ 1,0	Zone W2/ 1,2	Zone W2/ 1,6	Zone W2/ 2,0	Zone W3/ 2,6	Zone W4/ 3,4
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Grenzabstand Mehrlängen- zuschlag ab 14 m	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$
Grenzabstand Höchstmass	12	12	12	10	11	12

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

4.2 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 57 (geändert)
Gewerbeerleichterung

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

(...)

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. Werden sie nicht auf die Grenze gesetzt, haben sie gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. ~~Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.~~

(...)

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

Art. 68 (aufgehoben)
Mehrlängenzuschlag

~~¹-Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.~~

~~²-Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.~~

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

Art. 72 (geändert)
Hochhäuser

¹ Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des ~~Grossen-Ge-~~
~~meinderates~~ Stadtparlaments.