

Baulinien in Winterthur

Hinweise zur Umsetzung

Baulinien müssen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit des Eingriffes beachten.	Baulinien beschränken die Eigentumsfreiheit im Sinne allfälliger begrenzter Überbaumungsmöglichkeiten. Deshalb sollen die Baulinien deren Zweckbestimmung entsprechend angemessen sein, im öffentlichen Interesse liegen und nicht unnötig belasten.
Bei der Revision von Baulinien wird immer auch das Umfeld überprüft .	Oft ist es sinnvoll gleichzeitig kleinere Korrekturen im Umfeld der eigentlichen Änderung vorzunehmen.
Die Stadt arbeitet auch die Baulinienvorlagen an übergeordneten Strassen aus.	Diese sind der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion zur Genehmigung einzureichen.
Bestehende und geplante Erschliessungsanlagen sind von Beginn weg zu berücksichtigen.	Als Grundlage für Baulinienvorlagen sind sämtliche Richtpläne und bestehende Versorgungsleitungen beizuziehen.
Baulinien werden wo möglich so gesetzt, dass gut bebaubare Baufelder entstehen.	Bauherren profitieren von einem grösseren Handlungsspielraum, mit dem Ziel von qualitativ guten Überbauungen. Dabei ist der Vorgarten/Gartenstadtcharakter zu berücksichtigen.
Baulinien werden in der Regel als Paare ausgebildet.	Der (rechtliche) Wirkungsbereich der Baulinien wird dadurch klar definiert. Dies auch gegenüber Bahnarealen, Nichtbauzonen usw. Ausnahmen sind bei parallel zur Strasse verlaufenden Gewässern möglich.
Baulinien bilden in der Regel geschlossene Linienzüge .	Durch geschlossene Linienzüge wird ein klar abgegrenztes Baufeld definiert (Schollenprinzip). Innerhalb des Linienzugs kann die Bebauung, vorbehaltlich weiterer Regeln, weitgehend frei erfolgen.
Baulinien bestehender Anlagen enden an der Bauzonengrenze .	Aufgrund eingeschränkter Baumöglichkeiten ausserhalb der Bauzone ist die Freihaltung für Infrastrukturausbauten meist gewährleistet. (Ausnahmen z.B. Baulinienpaare an Bauzonengrenze)
In Kreuzungsbereichen werden die Baulinien geradlinig geführt.	In Kreuzungsbereichen sind zu Gunsten der Verkehrssicherheit die nötigen Sichtweiten zu gewährleisten. Bei spitzwinkligen Kreuzungen werden die Baulinien geradlinig mit mindestens 6 m gekröpft. Bei rechteckigen Kreuzungen werden die Sichtweiten durch Rücksprünge oder Kröpfungen gesichert. Auf kleine Radien ist zu verzichten. Grössere Radien entlang von Strassen sind möglich.
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10/9 des Baulinienabstandes (PBG §279).	Die Gebäudehöhe kann um das Mass einer allfälligen Gebäude rückversetzung erhöht werden. Bei schmalen Strassen und Wegen können Baulinien eine Auswirkung auf die Bebaumungsmöglichkeiten haben.
Niveaulinien werden bei Höhenauswirkungen geplanter Anlagen festgesetzt.	Bauten und Anlagen Dritter haben sich nach der Niveaulinie zu richten, sofern diese von baurechtlicher Bedeutung ist. Deshalb sind bei geplanten Anlagen mit Höhenauswirkung (z. B. Unterführung) und in topografisch schwierigem Gelände Niveaulinien festzusetzen.

Baulinien in Winterthur

Baulinien im öffentlichen Verfahren (§ 108 ff. PBG)

	Zeitbedarf	Grundeigentümer	Stadt Winterthur	Kanton
Einleitung	je nach Projekt	Änderungsgesuche / Änderungswünsche		
Entwurf / Mitwirkung	ca. 5 Monate		Entwurf	
		Information und Mitwirkung (mind. negativ Betroffener)	Städtische Vernehmlassung	Vorprüfung durch Volkswirtschaftsdirektion
			Überarbeitung	
			evt. Beschluss Bauausschuss	
Festsetzung / Genehmigung	ca. 1 Monat		Weisung zu Händen Stadtparlament	
	ca. 3 Monate		Festsetzung durch Stadtparlament	
	ca. 2 Monate			Genehmigung Baulinienrevision durch Volkswirtschaftsdirektion
Rekursfrist	30 Tage	Rekursfrist	Öffentliche Auflage	
	je nach Projekt	allfällige Rekurse		

ca. 13 Monate

Für die Neufestlegung, Änderung und Aufhebung von Baulinien an in den Richtplänen bezeichneten Strassen und Wegen ist das Verfahren gemäss § 108 ff. PBG (vereinfachtes öffentliches Verfahren) massgebend. Auch kann dieses Verfahren für die ersatzlose Aufhebung (Weisung AfV vom 21. April 2009) und kleinere Korrekturen an anderen Strassen und Wegen durchgeführt werden, sofern die Mitwirkung der Betroffenen gewährleistet wird. Bei grösseren Änderungen an Quartierstrassen ist ein (Teil-)Quartierplanverfahren durchzuführen (Schreiben RR vom 21. Oktober 1993).

Ein gesetzliches Mitwirkungsrecht vor der Festsetzung ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen (nur Rekursrecht). In der Praxis werden mindestens die von einer Änderung negativ betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer vor

der Weisung an den Grossen Gemeinderat angeschrieben.

Grundeigentümerinnen und -eigentümer können mit einem Gesuch die Baulinie überprüfen lassen. Voraussetzung für eine Änderung ist, dass die Richtplanung keinen Ausbau im gesicherten Umfang mehr vorsieht. Die Gesuchstellenden haben einen Beitrag (CHF 3750.-) an die Verfahrenskosten zu entrichten sowie die externen Kosten wie Publikations-, Einschreibe- und kantonale Gebühren zu übernehmen.

Aus verfahrensökonomischen Gründen werden sogenannte «Revisionspakete» mit mehreren Plänen gebildet. Das heisst, dass Gesuche zur Baulinienänderung im Rahmen des nächsten Revisionspaketes bearbeitet werden. Alle rund 1 bis 2 Jahre wird ein neues Revisionspaket gestartet.

Baulinien in Winterthur

Baulinien im (Teil-) Quartierplanverfahren

	Zeitbedarf	Grundeigentümer	Stadt Winterthur	Kanton
Einleitung	je nach Projekt	Änderungsgesuche / Änderungswünsche		
	ca. 2 Monate		Einleitungsbeschluss durch Stadtrat	
	ca. 2 Monate			Genehmigung der Einleitung durch Baudirektion
	30 Tage	Rekursfrist	Öffentliche Auflage	
Entwurf	ca. 5 Monate		Entwurf	
			Städtische Vernehmlassung	Vorprüfung durch Baudirektion
			Überarbeitung	
Mitwirkung Betroffene	30 Tage	Stellen von Begehren	Öffentliche Auflage	
	ca. 2 Monate	Grundeigentümerversammlung (GEV) Letzte Begehren bis Ende GEV		
			evt. Beschluss Bauausschuss	
			Bereinigung aufgrund der Begehren	
Festsetzung / Genehmigung	ca. 2 Monate		Festsetzung durch Stadtrat	
	ca. 2 Monate			Genehmigung des (Teil-) Quartierplans durch Baudirektion
Rekursfrist	30 Tage	Rekursfrist	Öffentliche Auflage	
	je nach Projekt	allfällige Rekurse		

ca. 19 Monate

An Quartierstrassen und -wegen ohne Richtplaneintrag ist für die Neufestsetzung und Änderung von Baulinien ein Teilquartierplanverfahren notwendig. Sämtliche mit der Durchführung eines Quartierplanverfahrens entstehenden Kosten sind grundsätzlich durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu tragen.

Baulinien in Winterthur

Informationen zu baulinienähnlichen Instituten

Wald- und Gewässerabstandslinien

Abstandslinien dienen der Freihaltung und dem Schutz von natürlichen Elementen.	Abstandslinien sind nicht gleich zu setzen mit Baulinien. Abstandslinien werden im Zonenplan dargestellt, Baulinien in einem ergänzenden Plan. Sie bilden keinen gemeinsamen Plan und können sich deshalb auch überschneiden.
Eine Gewässerabstandslinie wird zur Erhöhung vom gesetzlichen Gewässerabstand festgelegt (§ 67 PBG).	Kommunale Gewässerabstandslinien haben zum eigentlichen Ziel den gesetzlichen Gewässerabstand zugunsten von Massnahmen für das Gewässer zu erhöhen. Mittlerweile wurde die Pflicht gegenüber den Kantonen und Gemeinden zur Festlegung von Gewässerräumen anstelle von Gewässerabstandslinien erhoben. Solange dies noch nicht vollzogen ist, gelten die Übergangsbestimmungen oder sofern strenger die bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien. Der geltende Gewässerabstand ist deshalb situativ vor jedem Projektierungsstart zu verifizieren.
Wo keine Waldgrenzen festgelegt sind, gilt die dynamische Waldgrenze.	Mit einer dynamische Waldgrenze kann der Wald über die Jahre wachsen und darf danach nicht mehr gerodet werden. Dadurch kann der Wald näher an die Bebauung rücken oder sich der Waldabstand verschieben.
Gegenüber Baugebieten (auch Erholungszonen) ist eine Waldgrenze und/oder Waldabstandslinie festzulegen (§ 66 PBG).	Mit der Festlegung einer Waldgrenze oder Waldabstandslinie wird der einzuhaltende Abstand klar definiert.
Auf Waldabstandslinien im ordentlichen gesetzlichen Abstand wird verzichtet.	Der ordentliche Waldabstand beträgt 30 m ab der festgelegten oder dynamischen Waldgrenze.

Schlittellinien

Schlittellinien sichern die in den Richtplänen festgelegten Schlittelabfahrten.	Zur grundeigentümergebundenen Sicherung der in den Richtplänen festgelegten Schlittelabfahrten können Schlittellinien festgesetzt werden. Innerhalb der Schlittellinien dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche dem Zweck widersprechen. Oft kann auf die Festlegung einer Schlittellinie verzichtet werden, da diese in den meisten Fällen ausserhalb der Bauzone liegt.
---	---

Interessenlinie SBB

Die SBB definieren situativ für künftige Bahnausbauten eine Interessenlinie (Art. 18q ff. EBG).	Innerhalb der Interessenlinie SBB sind geplante Ausbauten der SBB sowie der dazu einzuhaltende Abstand berücksichtigt. Die Interessenlinie entspricht der mutmasslich künftigen Parzellengrenze. Es können städtische Tiefbauvorhaben bis an die Linie projektiert und erstellt werden. Die Interessenlinie wird nicht formell festgelegt und kann sich aufgrund geänderten Rahmenbedingungen ändern. Sie ist vor jedem Projektierungsstart zu verifizieren.
---	--

Mantellinien und Baufelder

Mantellinien und Baufelder werden in Gestaltungsplänen festgelegt.	Oft werden für die maximalen Abmessungen von Gebäuden Mantellinien festgelegt. Auch wird häufig der Begriff «Baufeld» verwendet. Künftige Gebäude müssen innerhalb der Mantellinien respektive des gekennzeichneten Baufeldes erstellt werden.
--	--