

Gesetzliche Grundlagen

Baulinien sind Teil der Nutzungsplanung und sind im Planungs- und Baugesetz (96ff. PBG) geregelt.

Aufgrund der Zonierung

Kernzonen	§ 50 PBG
Zentrumszonen	§ 51 PBG, Art.47 BZO

Baulinienbestimmungen

Zweck und Arten	§ 96–97 PBG
Mass	§ 98 PBG
Rechtswirkungen	§ 99 PBG
Ausnahmen	§ 100 PBG
Änderungsverbot für baulinienwidrige Bauten	§ 101 PBG
Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung	§ 102 PBG
Heimschlagrecht bei Unüberbaubarkeit des Grundstücks	§ 103–104 PBG
Leitungsbaurecht	§ 105 PBG

Niveaulinien	§ 106–107 PBG
--------------	---------------

Arkadenbaulinie	Art. 13 BZO
-----------------	-------------

Hofbaulinien	Art. 13, 26, 24 BZO
--------------	---------------------

Enteignungsrecht des Werkträgers	§ 110 PBG
----------------------------------	-----------

Landsicherung für öffentliche Werke, Werkplan	§ 114–117 PBG
---	---------------

Quartierplan

Baulinienfestsetzung	§ 125 PBG
----------------------	-----------

Grenzbereinigung	§ 178 PBG
------------------	-----------

Abstände

von Verkehrsanlagen	§ 264 PBG
von der Strasse	§ 265 PBG
bei fehlenden Baulinien	§ 265 PBG
Vorplätze	§ 266 PBG
Versorgungsleitungen	§ 268 PBG
Anschlussgleise	§ 268 PBG
Andere Gebäude	§ 270 PBG
Über Verkehrsräume	§ 272 PBG

Gebäude- und Firsthöhen	§ 278–280 PBG
-------------------------	---------------

Regulierung der Gebäudehöhe

Offene und geschlossene Überbauungen

Grundordnung	§ 286 PBG
Grenzbau	§ 287 PBG

Einlageblätter

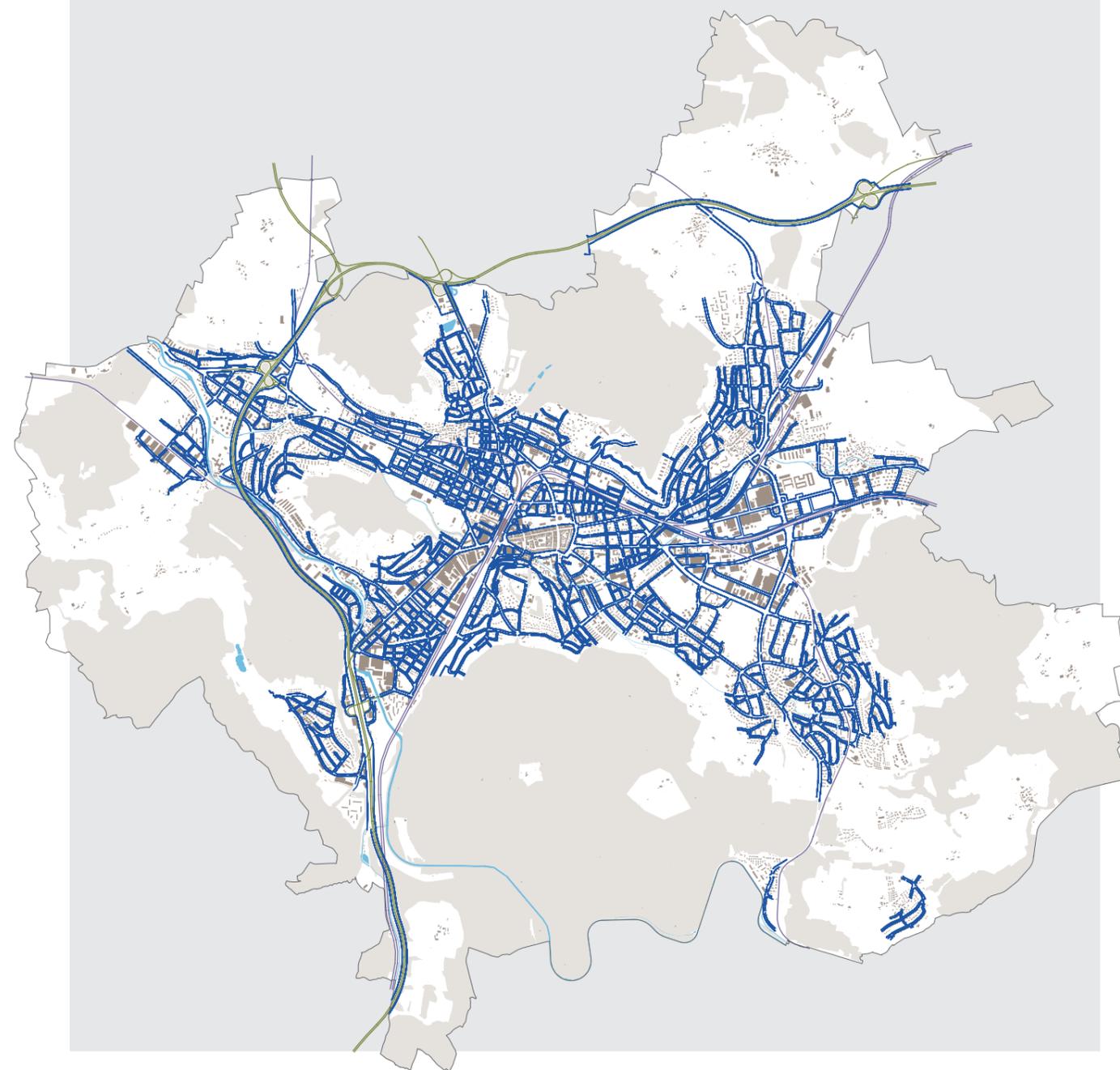
- Hinweise zur Umsetzung
- Baulinien im öffentlichen Verfahren (§ 108 ff. PBG)
- Baulinien im (Teil-) Quartierplanverfahren
- Informationen zu baulinienähnlichen Instituten

Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur,
052 267 54 62, stadt.winterthur.ch/staedtebau, Dezember 2022

Baulinien in Winterthur

Grundlagenpapier für die aktuelle Handhabung der Baulinien

Baulinien dienen in erster Linie der Freihaltung von Land für Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand. Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer begrenzen sie den Raum, der ihnen für eine bauliche Entwicklung und die Anordnung von Bauten zur Verfügung steht. Deshalb sind Baulinien neben der Infrastruktursicherung immer auch ein städtebauliches und gestalterisches Element der Planung. Das Amt für Städtebau arbeitet Baulinienvorlagen aus und führt das Verfahren bis zur Genehmigung durch.



Einführung ins Thema Baulinien

Bis ins 19. Jahrhundert existierten in Winterthur keine einheitlichen Vorschriften über die Bauordnung. Massgebend zu dieser Zeit waren Einzelerlasse. Seit 1725 ist das Baugespann bekannt, seit 1836 gibt es ein «Gesetz betreffend Anlegung von Gassen» und seit 1859 werden auch Baulinien festgelegt. Auf diese Weise wollte man für einige Strassenabschnitte eine Einheitlichkeit herbeiführen und allgemein auf die städtische Entwicklung Einfluss nehmen. Dieses Streben nach Ordnung war umso wichtiger, als im Verlauf des 19. Jahrhunderts mit dem wirtschaftlichen Aufschwung eine rege Bautätigkeit einsetzte. Das erste Baugesetz für die Städte Zürich und Winterthur trat 1863 in Kraft.

Die Baulinien wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts oft nur noch für verkehrs- und versorgungstechnische Anliegen eingesetzt. So etwa für die Planung neuer Strassenzüge, wobei die Baulinien mitten durch bestehende

Strukturen gezogen wurden. In den 50er Jahren plante man grosszügige Strassenverbreiterungen. Die dafür erlassenen Baulinienausweitungen wurden mehrheitlich nie in Anspruch genommen. Im Jahr 1996 wurden in Kernzonen die Baulinien aufgehoben, mit Ausnahme derjenigen an übergeordneten Strassen und an Buslinien.

Baulinien dienen zur Sicherung bestehender bzw. geplanter Anlagen sowie der Steuerung der städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung. Sie ordnen allfällige Neubauten. Ganz allgemein sollen Baulinien wieder vermehrt auf die bestehenden Strukturen aufbauen. Durch die Setzung der Baulinien soll der Gartenstadtcharakter unterstützend gefördert werden. Am häufigsten werden Baulinien für Strassen, Wege und Plätze samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzonen und Fahrzeugabstellplätzen festgelegt.

Arten von Baulinien

Rechtsverbindlich festgelegt sind nachfolgende Arten von Baulinien. Genauere Informationen sind im Einlageblatt «Hinweise zur Umsetzung» enthalten.

- Verkehrsbaulinien (häufigste Art)
- Arkadenbaulinien (vorwiegend in der Altstadt)
- Versorgungsbaulinien (für Werkleitungen)
- Pflichtbaulinie (in Zentrumszonen)
- Hofbaulinie (in der Altstadt)
- Bundesbaulinie (für Autobahnen)
- Garagenbaulinien (Spezialfall in Hanglage)

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) bietet die Möglichkeit, weitere spezifische Arten von Baulinien (beispielsweise für Anschlussgleise oder Gewässerkorrekturen) festzulegen. Gemäss PBG besteht zudem die Möglichkeit, dass Baulinien eine geschlossene Bauweise oder das Bauen auf die Linie vorschreiben, die Höhenauswirkung (Arkaden, Vorbauten usw.) regeln sowie Gestaltungsauflagen für Verkehrsräume und Plätze definieren können.

Neben den gesetzlich klar geregelten Baulinien kommen auch sogenannte Mantellinien (z.B. in Gestaltungsplänen) oder die Interessenlinien SBB entlang den Gleisanlagen zur Anwendung.

Baulinien sind nicht zu verwechseln mit Abstandslinien. Gewässer- und Waldabstandslinien dienen der Freihaltung und dem Schutz von natürlichen Elementen. Sie sind Bestandteil des Zonenplans.

Eine spezielle Art bilden die Ski- und Schlittellinien. Die Schlittellinien sichern die im kommunalen Richtplan festgelegten Schlittelabfahrten grundeigentümerverbindlich.

Genauere Informationen zu diesen Linienarten sind im Einlageblatt «Informationen zu baulinienähnlichen Instituten» enthalten.

Baulinien bewirken

- Enteignungsrecht der öffentlichen Hand (Werkträger)
- Leitungsbaurecht für öffentliche Aufgaben
- Bauverbot (mit Ausnahmen)
- Änderungsverbot für baulinienwidrige Bauten
- Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung (ab rund 1/3 Wertreduktion)
- Heimschlagsrecht bei Unüberbaubarkeit
- Regulierung der Gebäudehöhe **1** (1/9 des Baulinienabstandes)

Baulinienänderungen

Für die Neufestlegung, Änderung und Aufhebung von Baulinien an in den Richtplänen bezeichneten Strassen und Wegen ist das Verfahren gemäss § 108 ff. PBG massgebend. Auch kann dieses (vereinfachte öffentliche) Verfahren für die ersatzlose Aufhebung und kleinere Korrekturen an anderen Strassen und Wegen durchgeführt werden.

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 (Publikations-, einschreibe- und kantonale Gebühren) zu übernehmen.

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.

Genauere Informationen zu den beiden Verfahrensarten finden sich im Einlageblatt «Verfahren zur Änderung der Baulinien».

Grundsätze und Ziele

Baulinien ...

... **sichern künftige öffentliche Infrastrukturanlagen.**

Baulinien haben dem bekannten und mutmasslichen Ausbaubedarf von Infrastrukturanlagen (Verkehrs- und Werkbauten, usw.) zu genügen.

Für die Erschliessung sind alle geplanten Richtplaneinträge mit Baulinien zu sichern (wo nötig auch ausserhalb der Bauzonen). Bestehende kommunale Richtplaneinträge sind nur bei ausgewiesenem Bedarf (Eigentumsverhältnisse, Ausbaubedarf, ...) mit neuen Baulinien zu sichern.

Baulinien sichern den Infrastrukturausbau auch dort, wo sie mit den gesetzlichen Strassen- und Wegabständen zusammenfallen. Dadurch werden durchgehende Baufuchten auch bei unregelmässigen Strassenparzellen **2** (z.B. Aufweitungen bei Bushaltestellen) ermöglicht.

Bei spitzwinkligen Kreuzungen **3** werden die Baulinien zur besseren Übersicht geradlinig gekröpft.

... **beeinflussen den Stadtraum.**

Sie werden verkehrs- und infrastrukturell gesetzt und städtebaulich überprüft.

Baulinien sind «Neubau»-Linien, sie ordnen allfällige Neubauten und können bestehende (auch historische) Gebäude anschneiden. Tangierte Liegenschaften

geniessen Bestandesgarantie und dürfen innerhalb ihres Verwendungszwecks unterhalten und modernisiert werden.

Mit Baulinien werden bewusst Plätze **4** und Torsituationen **5** definiert. Zum Schutz von Vorgärten **6** werden Baulinien auch untypisch zur Strassenhierarchie festgelegt. Durch asymmetrische Baulinien in Hanglagen rücken dominante Gebäude hangaufwärts vom Strassenraum **7** ab und die Erschliessungsmöglichkeit der talseits liegenden Grundstücke wird verbessert.

... **werden gezielt festgelegt.**

Neue Konflikte von Baulinien und bestehenden Gebäuden werden möglichst vermieden und bestehende Konflikte werden möglichst bereinigt **8**. Dabei können in Einzelfällen aber Gebäude durch Baulinien tangiert werden, um eine angemessene Erweiterung des öffentlichen Raumes für zukünftige Bedürfnisse zu ermöglichen und gleichzeitig eine sanfte Stadterneuerung zu fördern.

Verschiedene Baulinienarten (Verkehrs-, Arkadenbaulinien usw.) werden gezielt eingesetzt.

Baulinien in Kernzonen werden mittelfristig durch Kernzonenergänzungspläne ersetzt.

