



S T A D T W I N T E R T H U R

B A U - U N D

Z O N E N O R D N U N G 1 9 8 6

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES
VOM 11. MÄRZ 1986

VOM REGIERUNGSRAT MIT BESCHLUSS VOM
28. JANUAR 1987, MIT AUSNAHME DER NACH-
FOLGEND BEZEICHNETEN ARTIKEL, GENEHMIGT
(RRB-NR. 229/1987).

VOM STADTRAT MIT BESCHLUSS VOM
18. FEBRUAR 1987, AMTLICH PUBLIZIERT
AM 27. FEBRUAR 1987, IN KRAFT GESETZT
AUF DEN 1. MÄRZ 1987.

Die Stadt Winterthur erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) die folgende

BAU - UND ZONENORDNUNG

1. ABSCHNITT: ZONENORDNUNG

Zonen

Art. 1

Das Gebiet der Stadt Winterthur wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und soweit es sich nicht um Wald handelt, in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone Altstadt K I
- Kernzone Wartstrasse K II
- Kernzonen Dorfkerne K III
(Ortskerne Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen)
- Uebrige Kernzonen K IV
(Grundhof, Stadel, Reutlingen, Zinzikon, Hegl, Oberseen, Gotzenwil, Eidberg, Iberg, Dättnau, Neuburg/Tal und Hard)

b) Zentrumszonen

- Zentrumzone Stadtzentrum Z 6
- Zentrumzonen Technikumstrasse, Brühleck, Rosenberg, Oberwinterthur, Seen, Töss und Wülflingen Z 4

c) Wohnzonen

(örtlich mit Gewerbeerleichterung)

- | | | AZ |
|-----------------------------------------|------|-----------|
| - Landhauszone, 1-geschossig | L 1 | (20 %) |
| - Wohnzone, 2-geschossig | W 2 | (30/55 %) |
| - Wohnzone, 2-geschossig mit Baumschutz | W 2B | (50 %) |
| - Wohnzone, 3-geschossig | W 3 | (70/95 %) |
| - Wohnzone, 3-geschossig mit Baumschutz | W 3B | (60 %) |
| - Wohnzone, 4-geschossig | W 4 | (95 %) |
| - Wohnzone, 4-geschossig mit Baumschutz | W 4B | (90 %) |

d) Arbeitsplatzzonen

- Gewerbezone G
- Industriezone I 1
- Industriezone I 2
- Industriezone I 3

e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Oe

2. Freihaltezonen

F

3. Reservezonen

R

Art. 2

Zonenplan

¹Der verbindliche Zonenplan wird durch den allgemeinen Zonenplan im Massstab 1:5000 dargestellt.

Ergänzungspläne

²Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

- a) Kernzonenplan Altstadt Massstab 1:1000
- b) Kernzonenplan Wartstrasse Massstab 1:5000
- c) Kernzonenpläne für die Dorfkerne Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen Massstab 1:5000
- d) Kernzonenpläne für die Kernzonen Grundhof, Stadel, Reutlingen, Zinzikon, Hegi, Oberseen, Gotzerwil, Eidberg, Iberg, Dätttau, Neuburg/Tal und Hard Massstab 1:5000
- e) Waldabstandslinienpläne Nrn. 1 - 10 Massstab 1:1000
- f) Gewässerabstandslinienpläne Nrn. 1 - 5 Massstab 1:1000

2. ABSCHNITT: VORSCHRIFTEN FUER DIE KERNZONEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Gestaltung

Art. 3

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

²Dies gilt insbesondere für

- a) Kubaturen (Grösse, Form)
- b) Fassaden (Gliederung, Breite, Gestaltung, Riegel)
- c) Fenster und Türen (Grösse, Teilung, Einfassung, Läden)
- d) Dächer (Art und Neigung, Richtung, Vorsprünge, Durchbrüche)
- e) Materialien und Farben
- f) Umgebung und Hofraum (Einfriedigungen, Gestaltung)

Gebäudeabbruch

Art. 4

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die anschliessende Erstellung eines Neu- oder Ersatzbaus gesichert ist.

Renovationen

Art. 5

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder andern baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Bauliche Massnahmen innerhalb Gebäudeprofil

Art. 6

1. Rot bezeichnete Gebäude

¹Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur verändert oder bei gesichertem Wiederaufbau abgebrochen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die baulichen Massnahmen haben sich an das bisherige Gebäudeprofil zu halten. Geringfügige Abweichungen sind unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen und unter Einhaltung der Vorschriften über die Bauweise für die einzelnen Kernzonen gestattet; sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes oder zur Verhinderung baupolizeilicher Missstände auch angeordnet werden.
- b) Die wesentlichen gestalterischen Elemente sind zu übernehmen oder zu verbessern.

2. Nicht bezeichnete Hauptgebäude

²Auch nicht bezeichnete Hauptgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert oder wiederaufgebaut werden, sofern sich bereits der Altbau gut in das gewachsene Ortsbild eingefügt hat oder

wenn der Neubau für das Ortsbild wesentliche Verbesserungen bringt; solche bauliche Vorkehren haben ebenso den Anforderungen von Absatz 1 zu entsprechen.

- 3. Abweichungen Dachgeschosse ³Ueber die bestehende Vollgeschosszahl hinaus sind im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils allgemein zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern zulässig.

II. Kernzone für die Altstadt (K I)

Gebietscharakter Art. 7

¹Die Altstadt ist ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Sie besteht aus dem mittelalterlichen Stadtkern. Dieser zeichnet sich durch Kleinmassstäblichkeit und geschlossene Bauweise aus. In der Altstadt stehen heute einfache Bauten, bemerkenswerte Bürgerhäuser und wichtige öffentliche Bauten. Diese Gebäude stammen vorwiegend aus dem 16. - 19. Jahrhundert; die ältesten Bauteile gehen auf das 12. Jahrhundert zurück.

²Brandmauersystem, Gebäudetiefe, unterschiedliche Geschosszahl, Traufhöhe, gassen- und hofseitige Fassadenstruktur, Dachlandschaft, Hofräume sowie Arkaden und Durchgänge prägen das äussere Ortsbild. Zahlreiche Gebäude weisen auch wertvolle innere Bestandteile auf.

³Die Altstadt soll weiterhin Raum für das Wohnen sowie für geschäftliche und kulturelle Aktivitäten bieten. Die wertvolle Bausubstanz soll erhalten und gepflegt werden, wobei sich neue Bauten gut in die bestehende Struktur einzuordnen haben.

Neu- und Umbau Art. 8

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

| Bereich | A | B | C |
|--------------------------------------|-------------|------------|------------|
| a) Vollgeschosse, max. Zahl | 4 | 3 | 4 |
| b) Dachgeschosse, max. Zahl | 2 | 2 | 2 |
| c) Anrechenbare Untergeschosse, Zahl | 1* | keine | keine |
| d) Gebäudehöhe, min.-max. | 10 - 13,5 m | 8 - 11,5 m | 8 - 12,5 m |
| e) Firsthöhe, min.-max. | 4 - 7 m | 3 - 7 m | 3 - 7 m |
| f) Grenzabstand | 3,5 m | 3,5 m | 3,5 m |

1)

²Der Stadtrat kann auch in den Bereichen B und C ein anrechenbares Untergeschoss zulassen, sofern die historische Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird oder keine andern öffentlichen Interessen verletzt werden.

2)

³~~Bei Anwendung des Näherbaurechtes ist der kantonalrechtliche Mindestgrenzabstand nicht zu beachten.~~

1) Anrechenbare Untergeschosse sollen auch im Bereich A nur unter den Voraussetzungen von Abs. 2 zulässig sein.

2) Nicht genehmigt.

2. Gebäudetiefe Art. 9

Für die Gebäudetiefe ist grundsätzlich die Hofbaulinie massgebend. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt werden, wenn der Hofraum nicht verkleinert wird und nicht städtebauliche Interessen entgegenstehen.

3. Bauweise Art. 10

- ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.
- ² Es gilt die geschlossene Bauweise.
- ³ Im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe ist der zustimmungsfreie Grenzbau gestattet.
- ⁴ Der Boden des ersten Vollgeschosses darf höchstens auf das bisherige Niveau oder, falls ein solches nicht vorbesteht, auf dasjenige des benachbarten ersten Vollgeschosses angehoben werden.
- ⁵ Die Arkadenbaulinien sind zu beachten.

4. Fassaden und Brandabschnitte Art. 11

Die maximale Fassadenbreite, die auch bei einer Zusammenlegung von mehreren Gebäuden zum Ausdruck zu bringen ist, darf in der Regel 13 m nicht überschreiten. Die Brandabschnitte in den Obergeschossen sind grundsätzlich zu erhalten; Durchbrüche sind zulässig.

5. Dachdurchbrüche Art. 12

- 1) Dachdurchbrüche sind vornehmlich in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen auszubilden. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als die ~~halbe Fassadenlänge sein,~~ im einzelnen jedoch höchstens 3 m messen.
- 2) Dachflächenfenster bis 0,8 m² Fensterfläche ~~und Dacheinschnitte in beschränkter Grösse~~ sind zulässig, wenn sie von Strassen und Plätzen aus betrachtet nicht in Erscheinung treten.

6. Hofüberbauung Art. 13

- ¹ In den mit Hofbaulinien geschützten Innenhöfen dürfen grundsätzlich keine Gebäude erstellt werden. Zulässig ist lediglich die Erstellung besonderer Gebäude, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen.
- ² Im Bereich A ist nördlich des Untertors, der Marktgasse und des Obertors die eingeschossige Hofüberbauung gestattet.

-
- 1) Dachaufbauten dürfen nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge (§ 292 PBG).
 - 2) Dacheinschnitte unzulässig.

³Bestehende Hinterhofgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert und Wohnzwecken zugeführt werden; die gewerbliche Nutzung ist zulässig, sofern sie mit einem Gewerbebetrieb im Hauptgebäude zusammenhängt und wenn nicht wohngyienische oder städtebauliche Interessen beeinträchtigt werden.

⁴Höfe sind begehbar zu machen und nach Möglichkeit zu begrünen.

III. Kernzone für die Wartstrasse (K II)

Gebietscharakter Art. 14

¹Die Häuserzellen entlang der Wartstrasse sind im Abschnitt zwischen der Rudolfstrasse und der Neuwiesenstrasse durch eine geschlossene und einheitliche Bauweise gekennzeichnet. Die Gebäude folgen im wesentlichen dem Stil der Neurenaissance. Im westlichen Teil besteht eine harmonische offene Randbebauung, die für die Kirche St. Peter und Paul mit dem Park von städtebaulich erheblicher Bedeutung ist.

²Der typische Vorstadtcharakter dieses Wartstrassenbereichs und die Parkrandbebauung um die Kirche St. Peter und Paul sind zu wahren.

Neu- und Umbau Art. 15

1. Grundmasse 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) Geschosszahl | Zulässig sind vier Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern. An der Wartstrasse ist das allfällige Mezzaningeschoss des Altbaus zu übernehmen. |

2. Umgebungsschutz um die Kirche Art. 16

Neubauten im Bereich des Umgebungsschutzes um die Kirche sind nur innerhalb des alten Grundrisses und nur mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

3. Bauweise

Art. 17

- ¹ Strassenseitig ist das Bauen auf die bestehende Gebäudeflucht vorgeschrieben.
- ² Es gilt die geschlossene Bauweise.
- ³ Der Boden des ersten Vollgeschosses darf höchstens auf das bisherige Niveau oder, falls ein solches nicht vorbesteht, auf dasjenige des benachbarten ersten Vollgeschosses angehoben werden.

4. Fassaden

Art. 18

Die maximale Fassadenbreite, die auch bei einer Zusammenlegung von mehreren Gebäuden zum Ausdruck zu bringen ist, darf in der Regel 10 - 12 m nicht überschreiten.

5. Dachdurchbrüche

Art. 19

- ¹ Dachaufbauten sind zulässig. Diese sind nur als Einzellukarnen und hinsichtlich Grösse, Abständen und Gestaltung nach herkömmlicher Bauweise auszubilden.
- ² Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur hofseitig zulässig.

IV. Kernzonen für die Dorfkerne (K III)

(Ortskerne Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen)

Gebietscharakter

Art. 20

- ¹ Die ehemaligen Dorfkerne sind geprägt durch Häuser von Bauern, Handwerkern und Arbeitern. Sie sind durchsetzt mit Strassen- und Wegräumen sowie mit Hofräumen und Gärten. Die Häuser stehen meist in harmonischer Beziehung zu öffentlichen Bauten wie Kirche und Schulhaus. Die Dorfkerne sollen gepflegt und dem Ortsbild entsprechend erneuert werden.
- ² Oberwinterthur als Ortsbild mit regionaler Bedeutung weist heute beidseits der Römerstrasse geschlossene Bauweise mit platzartigen Ausweitungen auf. Die Bauern-, Gewerbe- und Wohnhäuser, oft von Fachwerken getragen, prägen das kleinstädtische Ortsbild und stammen in ihrem Kern teilweise aus dem 17. Jahrhundert.
- ³ In Seen sind die beiden Dorfteile Rössligasse/Bollstrasse und Werd-/Hinterdorfstrasse, welche die Tössstalstrasse trennt, noch gut erhalten. Die mächtigen Fachwerkbauten sowie die grossen und kleinen Bauern-, Wohn- und Gewerbehäuser geben den Massstab für die Bewahrung und künftige Ausgestaltung des Dorfbildes.

⁴ Von Töss ist lediglich noch das Rebbaun- und Gewerbequartier "Gätzbrunnen" (auch "Chrugeler" genannt) erhalten, welches aus enggedrängten Häusern ehemaliger Kleinbauern und Handwerker besteht.

⁵ Veltheim, das ehemalige Reb- und Ackerbauerdorf, ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die teilweise zusammengebauten Bauernhäuser und Oekonomiegebäude aus dem 16. - 18. Jahrhundert prägen gemeinsam mit der Kirche und den kleinstädtischen Häusern an der Bachtelstrasse das Ortsbild.

⁶ Wülflingen als ehemaliges Ackerbauerdorf ist geprägt durch das geschlossene Ortsbild nördlich der Wülflingerstrasse im Raume Lindenplatz sowie durch den offeneren Teil südlich der Wülflingerstrasse, wo noch stattliche Bauern-, Gewerbe- und Wohnhäuser anzutreffen sind. Die Erstellung der Bauernhäuser reicht zum Teil bis ins 16. Jahrhundert zurück.

Neu- und Umbau

Art. 21

1. Grundmasse

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

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Firsthöhe | 3 - 7 m |
| b) Gebäudetiefe | 8,5 m in Töss |
| c) Bautiefe | 15 m in Oberwinterthur |
| d) Geschosszahl | Allgemein sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern zulässig; in den besonders bezeichneten Gebieten der Kernzone Seen sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss unter Schrägdächern gestattet. |
| e) Grenzabstand | Grundabstand 3,5 m Mehrlängenzuschlag ab 14 m: 1/3 der Mehrlänge Höchstmass 7 m |
| f) Gebäudeabstand | Der erhöhte Abstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht zu beachten. |

1)

~~² Bei Anwendung des Näherbaurechtes ist der kantonalrechtliche Mindestgrenzabstand nicht zu beachten.~~

1) Nicht genehmigt

2. Bauweise Art. 22

- ¹Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Verkehrsbaulinien aufweisen, haben Gebäude lediglich einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.
- ²Der Erdgeschossboden darf das gewachsene Terrain an der tiefsten Stelle längs der Gebäudeaussenseite um höchstens 0,5 m übersteigen; an Hanglagen erhöht sich dieses Mass auf 1,0 m.
- ³Balkone oder Lauben bis 1,5 m Tiefe und höchstens 1/3 der Fassadenlänge dürfen an der Südfassade in den Grenzabstand hineinragen, auch wenn sie auf das gestaltete Terrain abgestützt und ausreichend überdacht sind.

3. Dachdurchbrüche Art. 23

- ¹Dachdurchbrüche sind vornehmlich in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen auszubilden.
- ²Dachflächenfenster bis 0,8 m² Fensterfläche ~~und Dacheinschnitte in beschränkter Grösse~~ sind zulässig, wenn sie von Strassen und Plätzen aus betrachtet nicht in Erscheinung treten.

1)

V. Uebrige Kernzonen (K IV)

(Grundhof, Stadel, Reutlingen, Zinzikon, Hegl, Oberseen, Gotzenwil, Eidberg, Iberg, Dättnau, Neuburg/Tal und Hard)

Gebietscharakter Art. 24

- ¹Die ursprünglichen Bauernsiedlungen liegen am Stadtrand oder in der freien Landschaft. Die Wohn- und Oekonomiegebäude, teilweise mit Fachwerk sowie mit schönen Vorgärten und Hofumschwüngen ausgestattet, prägen den Charakter dieser Dörfer, Weiler und Aussewachten. Ihre Häuser sollen weiterhin bäuerlichen Nutzungen und dem Wohnen dienen.
- ²Bei der Kernzone Hard handelt es sich um eine im Jahre 1802 entstandene frühindustrielle Siedlung mit der ersten mechanischen Spinnerei auf dem Kontinent. Auch künftig soll eine sinnvolle Nutzung dieser Siedlung möglich sein.

1) Dacheinschnitte unzulässig.

Neu- und Umbau

Art. 25

1. Grundmasse

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

| | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Geschosszahl | 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss unter Schrägdächern |
| b) Firsthöhe | 4 - 7 m |
| c) Grenzabstand | Grundabstand 3,5 m Mehrlängenzuschlag ab 14 m: 1/3 der Mehrlänge Höchstmass 7 m |
| d) Gebäudeabstand | Der erhöhte Abstand gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II ist nicht zu beachten. |

1) ~~²Bei Anwendung des Nöherbaurechtes ist der kantonalrechtliche Mindestgrenzabstand nicht zu beachten.~~

2. Bauweise

Art. 26

¹Der Erdgeschossboden darf das gewachsene Terrain an der tiefsten Stelle längs der Gebäudeaussenseite um höchstens 0,5 m übersteigen; an Hanglagen erhöht sich dieses Mass auf 1,0 m.

²Die Hofbaulinien in der Kernzone Hard sind zu beachten.

3. Fassaden

Art. 27

¹Der Fassadengliederung ist besondere Beachtung zu schenken; dem Wechsel von hellen Fassadenteilen (Mauerwerk, Fachwerk) und dunklen Teilen (Scheunen- und Stallteil) ist Rechnung zu tragen.

²Balkone sind nur in Form von traufseitigen Lauben zulässig.

4. Dachdurchbrüche

Art. 28

¹Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen auszubilden.

²Dachflächenfenster dürfen höchstens 0,8 m² Fensterfläche aufweisen.

³Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1) Nicht genehmigt.

5. Gärten Art. 29

¹Die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere der für das Ortsbild typischen Gärten, ist nach Möglichkeit zu erhalten.

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

6. Nutzweise Art. 30

¹Nicht mehr der Landwirtschaft dienende Oekonomiegebäude und -gebäudeteile dürfen höchstens zur Hälfte ihrer bisherigen Bruttogeschossfläche der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bestehender Wohnraum ist zu erhalten. Bei nichtlandwirtschaftlichen Neubauten hat mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche Wohnzwecken zu dienen.

²Diese Nutzungsvorschrift gilt nicht für Gebäude in der Kernzone Hard.

3. ABSCHNITT: VORSCHRIFTEN FÜR DIE ZENTRUMSZONEN

Grundmasse Art. 31

¹Es gelten folgende Grundmasse:

| | Z 4 | Z 6 |
|--------------------------------|-----|-----|
| a) Vollgeschosse | 4 | 6 |
| b) Dachgeschosse | | |
| - unter Schrägdächern | 2 | 2 |
| - über Flachdächern | 1 | 1 |
| c) Anrechenbare Untergeschosse | 1 | 1 |

1) ~~²Das anrechenbare Untergeschoss kann über die Bruttogeschossfläche gemäss dem Vergleichsprojekt hinaus genutzt werden.~~

1) Nicht genehmigt.

Stellung
der Bauten

Art. 32

¹Gebäude sind auf die bestehenden und vorgesehenen Verkehrsbaulinien zu stellen. Fehlen solche und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, ist auf die bestehenden Baufluchten zu bauen; wo solche fehlen, findet § 265 Abs. 1 PBG Anwendung.

Bautiefe

1)

~~²Die Bautiefenbeschränkung kann im Einzelfall aufgehoben werden, wenn keine wohngygienischen, feuerpolizeilichen oder städtebaulichen Bedenken bestehen. Der rückwärtige Grenzbau ist dabei nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.~~

4. ABSCHNITT: VORSCHRIFTEN FÜR DIE WOHNZONEN

(örtlich mit Gewerbebeileichterung)

I. Allgemein

Grundmasse

Art. 33

¹Es gelten folgende Grundmasse:

| | L1 | W2 | W2 | W2B | W3 | W3 | W3B | W4 | W4B |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-----|-------|-------|
| a) AZ | 20% | 30% | 55% | 50% | 70% | 95% | 60% | 95% | 90% |
| b) Ueberbauungs- ziffer | keine | keine | keine | 30% | keine | keine | 30% | keine | keine |
| c) Vollgeschosse | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| d) Dachgeschosse | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| e) Anrechenbare Untergeschosse | 1 | keine | keine | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| f) Gebäudelänge | -- | 40 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| g) Grenzabstand | | | | | | | | | |
| - Grundabstand | 7 | 5 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| - Mehrlängen- zuschlag ab 14 m | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| - Höchstmass | 12 | 12 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 |

Reduzierter
Grenzabstand

²Der Grenzabstand darf für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m, jedoch nur bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

1) Nicht genehmigt.

Bauweise in
Landhauszone L1

Art. 34

In der Landhauszone sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-
familienhäuser zulässig.

Grenzbau in
Wohnzonen W2
und W2B

Art. 35

In den Wohnzonen W2 und W2B ist der Grenzbau gestattet, wenn an ein
bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn der Nachbar schriftlich zu-
stimmt.

Baumschutz in
Wohnzonen W2B
W3B und W4B

Art. 36

¹In den Wohnzonen W2B, W3B und W4B sind zur Erhaltung des Baumbestan-
des unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abwei-
chungen von den Bestimmungen über die Abstände, die Geschosszahl (maxi-
mal 1 zusätzliches Vollgeschoss), den Grenzbau, das Zusammenbauen, die
Bautiefe und die Gebäudelänge gestattet.

²Falls der Baumbestand gefährdet wird, sind Tiefgaragen nur im Rahmen
des Eigenbedarfes zulässig.

Gewerbe-
erleichterung

Art. 37

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gelten neben oder an-
stelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften:

- a) Mässig störende Betriebe sind zulässig.
- b) Die Freiflächenziffer beträgt 20 %. Bei Umbauten kann von der Frei-
flächenziffer abgewichen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe
dies erfordern.
- c) Die Ausnützungsziffer darf für Gebäude oder Gebäudeteile, die
dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
genutzt werden, um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer er-
höht werden.
- d) Eingeschossige Gebäude oder aus der seitlichen Gebäudeflucht heraus-
ragende 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 Gebäudelän-
ge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gesetzt werden.
Werden sie nicht auf die Grenze gesetzt, haben sie gegenüber Nach-
bargrundstücken einen Grundabstand von 3,5 m und einen Mehrlängenzu-
schlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 14 m, höchstens aber
7 m, zu beachten.

- e) Für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschliesslich und dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände; gegenüber Nachbargrundstücken aber nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und unter der Voraussetzung, dass gegenüber Gebäuden mit Wohnräumen die sonst geltenden bauordnungsgemässen Abstände gewahrt bleiben.
- f) Von den Vorschriften der Bauordnung gemäss Art. 57 befreite Gebäude dürfen insgesamt eine Fläche von nicht mehr als 100 m² oder höchstens 10 % der Grundstücksfläche aufweisen.

II. Sonderbauvorschriften

1) **A. Sonderbauvorschriften für besondere Wohngebiete (BW)**

Geltungsbereich
und Bauvorschriften

Art. 38

¹Für die nachfolgend erwähnten und im Zonenplan bezeichneten Siedlungen gelten folgende Sonderbauvorschriften:

| | Geschosse | | Gebäude- tiefe | AZ | Bautiefe | geschlossene Bauweise vorgeschrieben |
|--------------------------------------|-----------|----|-------------------|-------|----------------------------|--------------------------------------------|
| | VG | DG | | | | |
| Frümselweg Stollenweg Brisiweg | 1 | 1 | 9 m | keine | keine Beschrän- kung | ja |
| Hardau | 2 | 1 | 10 m | keine | wie Gebäu- detiefe | ja |
| Rotenbrunnen | 2 | 1 | 8,5 m | 50% | 25 m | nein |
| Eichlfacker | 1 | 1 | 8,5 m | keine | wie Gebäu- detiefe | ja |
| Eigenheim- quartier | 2 | 1 | 7,5 m | keine | 7,5 m | ja |

²Es sind nur Satteldächer zulässig.

³Im übrigen gelten die Bestimmungen der Zone W2 55%.

⁴Im Eichlfacker ist unter dem bestehenden rückseitigen Dachvorsprung eine Anbaute zulässig.

⁵Im Eigenheimquartier ist zusätzlich auf der Eingangsseite ein Windfanganbau von 1 m Tiefe und 1,7 m Breite sowie auf der Wohnzimmerseite ein eingeschossiger Flachdachanbau von 2 m Tiefe auf einer Fassadenlänge von 3,6 m zulässig. Ferner darf je Grundstück ein besonderes Gebäude von höchstens 20 m² Grundfläche an die Grenze gesetzt werden, sofern ein Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich ist.

1) Nicht genehmigt.

- 1) ⁶ Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Er ist zu bewilligen, wenn die anschliessende Erstellung eines Neu- oder Ersatzbaus mit guter Gesamtwirkung gesichert ist.

B. Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Geltungsbereich Art. 39

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

- a) Weberstrasse
- b) Stadtrainquartier
- c) Eisweiherquartier
- d) Begonien-/Erikaweg
- e) Schooren
- f) Bachtelstrasse (Bernoullihäuser)
- g) Rieterstrasse
- h) Brauer-/Malzstrasse

Bauvoraussetzungen Art. 40

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind nach einheitlichem Plan, der die Sonderbauvorschrift darstellt, überbaut worden.
- ² Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Eine bestehende Ueberbauung darf beseitigt und durch eine Ueberbauung nach der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, sofern sich das Bauvorhaben auf das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder auch sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

Bauvorschriften Art. 41

1. Grundsatz
 - ¹ Die Fluchten, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Dachformen, die kubische Gliederung und die architektonische Gestaltung sowie die Materialwahl der Bauten werden durch die ursprünglich bewilligte Ueberbauung bestimmt. Die Farbgebung hat sich in das Gesamtbild einzufügen.
 - ² Die Gebäude dürfen nur als Wohnbauten benützt werden.
 - ³ Der Gebäudeumschwung ist von oberirdischen Bauten freizuhalten und, soweit er nicht von bereits bewilligten Verkehrsflächen in Anspruch genommen wird, zu bepflanzen.
2. Abweichung
 - ⁴ Untergeordnete Abweichungen sind gestattet, wenn dadurch das Gesamtkonzept der Ueberbauung nicht gestört wird.

-
- 1) Nicht genehmigt.

3. Erleichterungen

Art. 42

¹Ueberbauungen, die den besonderen Anforderungen dieser Sonderbauvorschriften entsprechen, sind befreit von den Bestimmungen der betreffenden Zone über die

- a) Ausnützungsziffer
- b) Geschosszahl
- c) Gebäudelänge
- d) Grenzabstände

²Die geschlossene Bauweise ist zulässig; Grenzbauten bedürfen keiner Zustimmung des Nachbarn.

C. Sonderbauvorschriften für Terrassenhäuser (T)

Geltungsbereich/
Anforderungen Art. 43

¹In den Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassenhäuser (Haltenreben, Hündler, Schlosstal, Heiligberg) werden für eine entsprechende Bauweise Erleichterungen gemäss den nachstehenden Absätzen 2 - 5 gewährt, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) Gute architektonische Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- b) Mindestens 2000 m² Arealfläche, mit städtebaulich sinnvoller Abgrenzung.
- c) Teilweise begrünte Dachterrassen von mindestens 1/4 der anrechenbaren Geschossflächen.
- d) Ueberdeckte oder unterirdisch angeordnete Abstellplätze für Autos, Velos und Kinderwagen; ausgenommen davon sind Besucherparkplätze.
- e) Wenn mehr als vier Geschosse mit Treppen überwunden werden müssen, ist eine spezielle Erschliessung wie Rampenweg, Schräglift oder dergleichen vorzusehen.
- f) Einrichtung von Kinderspielplätzen gemäss § 248 PBG.

Erleichterungen ²Ein zusätzliches anrechenbares Untergeschoss ist erlaubt.

³Die Gebäudelänge ist frei.

⁴Die Gebäudehöhe darf um das Mass eines Geschosses erhöht werden.

⁵Die Ausnützungsziffer darf in der Zone W2 30 höchstens 45 % betragen.

5. ABSCHNITT: VORSCHRIFTEN FUER DIE ARBEITSPLATZZONEN

Grundmasse Art. 44

¹In den Arbeitsplätzonen gelten folgende Grundmasse:

| Zonen | G | I 1 | I 2 | I 3 |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| a) Baumassenziffer | 6 m ³ | 8 m ³ | 10 m ³ | 12 m ³ |
| b) Ausnützungsziffer | 100 % | 150 % | 200 % | keine |
| c) Freiflächenziffer | keine | 10 % | 10 % | keine |
| d) Gebäudehöhe | 13,5 m | 20 m | 25 m | 25 m |
| e) Dienstleistungen zulässig | ja | ja | ja | nein |
| f) Hochhäuser zulässig | nein | nein | ja* | ja |

*) ohne Hochhausausschlussgebiete

Abweichung bei Umbauten ²Bei Umbauten kann von der Freiflächenziffer abgewichen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.

Bautiefe ³In den Industriezonen I 1, I 2 und I 3 ist die Bautiefe frei; das rückwärtige Zusammenbauen ist gestattet.

Bauweise gegenüber Nachbarzonen Art. 45

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone.

Nutzweise Art. 46

¹In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe erlaubt.

²Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind in der Gewerbezone G und den Industriezonen I 1 und I 2 gestattet.

**6. ABSCHNITT: VORSCHRIFTEN FÜR DIE ZONE
FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN**

Rechtswirkung Art. 47

¹In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

²Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone.

7. ABSCHNITT: BESONDERE INSTITUTE

I. Arealüberbauung

**Zulässigkeit
und Mindest-
fläche** Art. 48

¹Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone Z4 und in den Wohnzonen W2, W3 und W4 zulässig.

²Die Arealfläche umfasst mindestens

- | | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| a) in der Zentrumszone Z4 und in der Wohnzone W2 | 4000 m ² |
| b) in den übrigen Wohnzonen | 8000 m ² |

Grundmasse Art. 49

¹Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalrechtlichen Mindestmasse.

²Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Zentrumszone Z4 und in den Wohnzonen W2 und W3 um ein Vollgeschoss, in der Wohnzone W4 um zwei Vollgeschosse erhöht werden.

³Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁴Liegt das Areal in verschiedenen Zonen, darf durch Ausnutzungsver-schiebungen keine Mehrausnutzung von mehr als einem Zehntel der zonen-gemässen Ausnutzung entstehen.

⁵Das Ausnutzungsgrundmass darf in den Wohnzonen um einen Zehntel er-höhrt werden.

II. Aussichtsschutz

Geltungsbereich
und Rechts-
wirkung

Art. 50

An den im Zonenplan als Aussichtspunkt oder Aussichtslage bezeichneten Orten ist bei der Ueberbauung und Bepflanzung auf die Erhaltung der Aussicht besondere Rücksicht zu nehmen. Es können Auflagen zur Situierung des Bauvorhabens gemacht werden; von den Grenz- und Gebäudeabständen kann bis zum kantonalrechtlichen Mindestmass abgewichen werden.

III. Baumschutz

Rechtswirkung

Art. 51

- ¹Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.
- ²Zum Schutz des Baumbestandes können, unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Auflagen zur Situierung des Bauvorhabens gemacht werden, und es kann von den Grenz- und Gebäudeabständen bis zum kantonalrechtlichen Mindestmass abgewichen werden.
- ³Zur optischen Abgrenzung der Kern- und Arbeitsplatzzonen und entlang von Strassen kann im Baubewilligungsverfahren die Baumpflanzpflicht angeordnet werden.

8. ABSCHNITT: ERGAENZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Mehrlängen-
zuschlag

Art. 52

¹Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber benachbarten Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.

Näherbaurecht

²In den Wohnzonen kann der Grenzabstand bis auf 3,5 m herabgesetzt werden, wenn der zonengemässe Gebäudeabstand eingehalten wird, der betroffene Nachbar schriftlich zustimmt und sich verpflichtet, den entsprechend vergrösserten Grenzabstand einzuhalten. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken. Gegenüber Verkehrsanlagen ist das Näherbaurecht nicht anwendbar.

Untergeschoss Art. 53

Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse sind nur gestattet, wo sie die Bauordnung ausdrücklich zulässt und wenn sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegen oder zufolge der Hangneigung unvermeidbar mehrheitlich über den gewachsenen Boden zu liegen kommen.

Dachgeschoss Art. 54

1)

Bei Gebäuden, die vor Inkraftsetzung dieser Bau- und Zonenordnung erstellt worden sind, darf in allen Wohnzonen W2 und W3 die Ausnützung für den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken über das zonengemässe Mass hinaus erhöht werden, sofern die Erschliessung dieser zusätzlichen Nutzung gewährleistet ist.

Geschlossene Bauweise Art. 55

Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Hochhäuser Art. 56

Wo diese Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig.

Besondere Gebäude Art. 57

Für besondere Gebäude gelten die kantonalen Abstandsvorschriften, 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.

Spiel- und Ruheflächen Art. 58

Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss.

1) Nicht genehmigt.

Anlagen und
Pflanzen an
Strassen und
Wegen

Art. 59

¹Anlagen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen und Wegen grundsätzlich keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber weder gesetzliche Zufahrten behindern oder die Verkehrssicherheit gefährden noch Strassenkörper, Leitungen oder die öffentliche Beleuchtung beeinträchtigen.

²Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- Ueber Strassen 4,50 m
- Ueber den durch den Regierungsrat festgesetzten Versorgungsrouten des Typs I 5,20 m und des Typs II 4,80 m
- Ueber Fuss- und Radwegen sowie Trottoirs 2,50 m.

³Für die in den öffentlichen Grund eindringenden Wurzeln werden die Bestimmungen des ZGB ausdrücklich vorbehalten (so Art. 641, 667 und 688 ZGB).

9. ABSCHNITT: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Grundsatz

Art. 60

¹Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich und örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Aufhebung alten
Rechts

²Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden aufgehoben:

1. Bauordnung der Stadt Winterthur vom 25. April 1966 mit seitherigen Aenderungen
2. Bauordnung für den südlichen Teil der Marktgasse zwischen Obergasse und Graben vom 11. November 1919
3. Bauordnung für den nördlichen Teil der Marktgasse zwischen Kasinostrasse und Schmidgasse vom 12. September 1932
4. Bauordnung für die nordseitige Baufront der Technikumstrasse zwischen Bahnhofplatz und Neumarkt vom 8. Juli 1946
5. Teilbauordnung für die Aussenwachten Stadel, Reutlingen, Eidberg, Neuburg/Tal und Grundhof vom 7. Juni 1982
6. Verordnung zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes vom 4. Oktober 1943/12. November 1973
7. Verordnung betreffend Einfriedigungen und Vorgartengebiet in der Stadt Winterthur vom 23. Mai 1897

Winterthur, 11. März 1986

Im Namen des Grossen Gemeinderates

Der Präsident: A. Hermann

Der Sekretär: H. Birchler

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich
genehmigt mit Beschluss Nr. 229/1987
vom 28. Januar 1987, mit Ausnahme der
vorstehend bezeichneten Artikel.

Vom Stadtrat mit Beschluss vom
28. Februar 1987 in Kraft gesetzt auf
1. März 1987.

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: U. Widmer

Der Stadtschreiber: H. Birchler