

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Richtlinie zur Voranwendung

- 1 Am 8. Dezember 2025 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 544 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zuhanden Gemeinderat zur Festsetzung.
- 2 Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Festlegungen nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.
- 3 Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, haben Bauamt und Stadtplanungsamt eine Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt (bezeichnet als nBZO), auf die ein Baugesuch hinsichtlich der negativen Vorwirkung der künftigen Bau- und Zonenordnung überprüft werden soll:

1. ZONENEINTEILUNG

- 3.1 Art. 1 FF. nBZO
Einführung der Zentrumszonen, Industrie- und Gewerbezone, etc.
- 3.2 Art. 2 nBZO
Massgebende Grundlagen
(a. Zonenplan, b./c./e. Ergänzungspläne, d. Kernzonenplan)

2. BAUZONEN

A. Kernzonen

- 3.3 Art. 7 Abs. 1 nBZO
K2 / K3: 2. Dachgeschoss nur als Galeriegeschoss in Verbindung mit Wohnungen im ersten Dachgeschoss zulässig
- 3.4 Art. 7 Abs. 3 nBZO
Hauptgebäude min. 2 Vollgeschosse
- 3.5 Art. 9 Abs. 1 nBZO
Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig
- 3.6 Art. 9 Abs. 2 nBZO
Dacheinschnitte neu in K3 unzulässig

3.7 Art. 9 Abs. 3 nBZO
Dachflächenfenster neu bündig in Dachfläche

3.8 Art. 10 Abs. 1-3 nBZO
Fasadengestaltung

3.9 Art. 11 nBZO
Technische An- und Aufbauten

3.10 Art. 12 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung und Bepflanzung

3.11 Art. 13 Abs. 2 nBZO
keine Fremdreklamen

B. Quartiererhaltungszonen

3.12 Art. 15 - 20 nBZO

C. Zentrumszonen

3.13 Art. 21 Abs. 1 nBZO
Z6 (bisher Z5): max. 1 Attikageschoss
Z5 (bisher Z4), Z6 (bisher Z5): Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss,
min. Wohnanteil 50 %, min. Gewerbeanteil 20 %
alle: min. Grünflächenziffer

3.14 Art. 22 Abs. 2 nBZO
Flachdachpflicht

3.15 Art. 22 Abs. 4 nBZO
Fassaden im Bereich Verkehrsbaulinien und Gestaltung Erdgeschoss

3.16 Art. 22 Abs. 5 nBZO
Überhohes Erdgeschoss und dessen Höhenlage

D. Wohnzonen

3.17 Art. 23 nBZO
W4/85: max. Dachneigung
W1/18, W2/25, W2/30: min. 80 % Wohnanteil
alle: min. Grünflächenziffer

E. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

3.18 Art. 26 nBZO
WG4/85: max. Dachneigung
alle: min. 25 % Wohnanteil, min. Gewerbeanteil 20 %, min. Grünflächenziffer

F. Industrie- und Gewerbeazonen

3.19 Art. 28 Abs. 1 nBZO
alle: Streichung vom anrechenbaren Untergeschoss, min. Grünflächenziffer
IG2c: max. Baumassenziffer 7 m³/m²

3.20 Art. 30 Abs. 3 nBZO
Keine Dienstleistungsnutzungen im bezeichneten Gebiet der Zone IG1b

G. Zone für öffentliche Bauten

3.21 Art. 31 nBZO
min. Grünflächenziffer

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- 3.22 Art. 38 nBZO
Anteil Kleinwohnungen
- 3.23 Art. 39 Abs. 1-2 nBZO
Sexgewerbliche Nutzungen
- 3.24 Art. 40 Abs. 3 nBZO
Dachbegrünung
- 3.25 Art. 42 Abs. 1-4 nBZO
Freiraumgestaltung
- 3.26 Art. 43 Abs. 1-3 nBZO
Baumerhalt
- 3.27 Art. 44 Abs. 1-2 nBZO
Baumpflanzung
- 3.28 Art. 45 Abs. 1-2 nBZO
Spiel- und Ruheflächen
- 3.29 Art. 46 nBZO
Siedlungsentwässerung
- 3.30 Art. 47 Abs. 2 nBZO
Sichtschutz Containerstellplätze
- 3.31 Art. 48 Abs. 1-2 nBZO
Naturgefahren

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

- 3.32 Art. 49 Abs. 1 nBZO
Arealüberbauungen in W2/25 und Zentrumszonen unzulässig
- 3.33 Art. 49 Abs. 3 nBZO
W2/30: max. Gebäudelänge 40 m
W2/60: max. Gebäudelänge 60 m
- 3.34 Art. 49 Abs. 5 nBZO
Flachdachpflicht
- 3.35 Art. 49 Abs. 7 nBZO
Qualitative Anforderungen
- 3.36 Art. 50 Abs. 1-7 nBZO
Gestaltungsplanpflicht, qualitative Anforderungen, Zweck