

# Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Änderungen gemäss Rückweisungsanträgen der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom 26. Januar 2026

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Der Stadtmann

Der Stadtschreiber

Genehmigungsvermerk

Schwarz: Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Juni 2025

Rot: Änderung gemäss Rückweisungsanträgen der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

Rot gestrichen: ~~Streichung gemäss Rückweisungsanträgen der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025~~

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

---

**§ 8***Gestaltungsplangebiet «Wasenhaldenstrasse»*

- <sup>1</sup> ~~Die Gestaltungsplanpflicht «Wasenhaldenstrasse» bezweckt eine hochwertige Wohnüberbauung, die sorgfältig mit den topographischen Verhältnissen umgeht, sowie qualitätsvolle, auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Aussenräume.~~
- <sup>2</sup> ~~Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, verzichtet der Stadtrat — gestützt auf ein externes Fachgutachten einer ausgewiesenen Fachperson — auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen — namentlich auch von einem zusätzlichen Vollgeschoss bzw. der Erhöhung von Fassaden und Gesamthöhe um 3.0 m — profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen erfüllt sind.~~
- <sup>31</sup> ~~Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.~~
- 

**§ 10***Bauzonen*

- <sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:
-

Bauzonen	Abkürzung	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe <sup>6)</sup>	Gesamthöhe	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Altstadtzone	A	°	°	°	°	°	°	III	§ 11
Vorzone Altstadt	VA	°	°	°	°	°	°	III	§ 12
Dorfkernzone A	DA	---	(2)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 13
Dorfkernzone B	DB	---	(2)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 13
Zentrumszone	Z	(1.0)	(4)	(14.0)	(17.5)	(5.0)	(30.0)	III	§ 14
Wohnzone 2	W2	0.5	2	8.0	13.0	4.0	30.0	II	§ 15
Wohnzone 3	W3	0.7	3	10.0	14.0	5.0	30.0	II	§ 15
<b>Wohnzone 4</b>	<b>W4</b>	<b>0.9</b>	<b>4</b>	<b>14.0</b>	<b>17.5</b>	<b>5.0</b>	<b>30.0</b>	<b>II</b>	<b>§ 15</b>
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.7	2	9.0	14.0	4.0	40.0	III	§ 16
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.8	3	11.0	14.0	5.0	40.0	III	§ 16
Arbeitszone 1	A1	°	°	15.0	15.0	°	°	III	§ 17
Arbeitszone 2	A2	°	°	20.0	20.0	°	°	IV	§ 18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	°	°	°	°	°	°	II	§ 19
Spezialzone Kapelle Rheinsulz	SpKR	-	(3)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 20
Spezialzone Fischergut Rheinsulz	SpFR	-	(2)	(9.0)	(13.0)	(4.0)	(40.0)	III	§ 21
Spezialzone Familiengärten	SpFg			siehe § 22				---	§ 22
Freihaltezone	F	---	---	---	---	---	---	---	§ 23
Grünzonen A und B	GrA und GrB	---	---	---	---	---	---	---	§ 24

---

**§ 11***Altstadtzone A*

(...)

- <sup>9</sup> Zusätzlich zu den in § 58 Abs. 1 BauG aufgeführten Massnahmen bedürfen folgende Vorkehrungen einer Baubewilligung:
- a) sämtliche inneren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben;
  - b) Fassaden- und Fensterrenovationen, Fensterläden;
  - c) Neu- und Umdecken von Dächern;
  - d) Fassadenbeleuchtungen;
  - e) Malereien und Skulpturen auf Fassaden und Vorplätzen;
  - f) Reklameeinrichtungen auf Fassaden und Vorplätzen;
  - g) Warenautomaten im Freien;
  - h) Aufstellen von Containern, Abfallsammelstellen;
  - i) Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.
- <sup>10</sup> Substanzielle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaus-hub sowie übrige Bodeneingriffe sind durch die **Bauherrschaft-Stadt** während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.
- 

**§ 15***Wohnzonen W2, ~~und W3~~ und W4*

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Zulässig sind nicht störende Betriebe.
- <sup>2</sup> Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.
- <sup>3</sup> Die Wohnzone W4 bezweckt eine hochwertige Wohnüberbauung, die sorgfältig mit den topografischen Verhältnissen umgeht, sich siedlungs- und landschaftsgestalterisch gut einordnet und qualitätsvolle, auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Aussenräume aufweist. Es sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Stadtrat kann als Grundlage für Baugesuche von Neubauten qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) verlangen. Eine Arealüberbauung nach § 39 BauV ist nicht zulässig.
-