

Teilrevision

Fassung für Mitwirkung,
Anhörung und Vorprüfung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

10.2	Aussichtsschutz	48
10.3	Begrünung und Siedlungsökologie	49
10.4	Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude	51
10.5	Baumassentransfer	51
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
11.1	Inkrafttreten	52
11.2	Revisionsänderungen	52

<p>Links: Gültige BZO vom 9. Juni 2015</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Kommentar</i></p>
--	---	-------------------------------------

Auftraggeber

Stadt Wallisellen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
------------------------	---------------------	------------------

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
Kernzone		
- Kernzone KI	KI	III
- Kernzone KII	KII	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W1.4	W1.4	II
- Wohnzone W1.6	W1.6	II
- Wohnzone W1.9	W1.9	II
- Wohnzone W2.4	W2.4	II
- Wohnzone W2.7	W2.7	II
- Wohnzone W3.0	W3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5	WG3.5	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0	WG4.0	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (schraffiert)		III

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
Kernzone		
- Kernzone KI	KI	III
- Kernzone KII	KII	III
Quartierhaltungszone Gartenstadt	QEZ	II
Zentrumszone		
- Zentrumszone Z4	Z4	III
- Zentrumszone Z5	Z5	III
- Zentrumszone Z6	Z6	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W1.4	W1.4	II
- Wohnzone W1.6	W1.6	II
- Wohnzone W1.9	W1.9	II
- Wohnzone W2.4	W2.4	II
- Wohnzone W2.7	W2.7	II
- Wohnzone W3.0	W3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5	WG3.5	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0	WG4.0	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (speziell bezeichnet)		III

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

Industrie- und Gewerbebezonen Industrie- und Gewerbezone IG4 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG6 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG8 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG15	IG4 IV III IG6 IV III IG8 IV III IG15 IV	Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone IG4 · stark störende Betriebe zulässig · höchstens mässig störende Betriebe zulässig - Industrie- und Gewerbezone IG6 · stark störende Betriebe zulässig · höchstens mässig störende Betriebe zulässig - Industrie- und Gewerbezone IG8 · stark störende Betriebe zulässig · höchstens mässig störende Betriebe zulässig - Industrie- und Gewerbezone IG15	IG4 IG6 IG8 IG15	IV III IV III IV III IV	
Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV	Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV
Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV	Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV
Kommunale Freihaltezone	F	-	Kommunale Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-	Reservezone	R	-

1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne

1.2.1

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

1.2.2

Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.

1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne

1.2.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 ~~und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung~~ massgebend.

1.2.2 Ergänzungspläne

~~Für die~~ **Zentrumszone Wallisellen Südost, die** Waldabstandslinien ~~sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden~~ Ergänzungspläne **massgebend.**

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>1.2.3 Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>1.2.3 ÖREB-Kataster Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).</p> <p>1.2.4 Nicht verbindliche Pläne Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	

Gültige Fassung		Neue Fassung		Kommentar																																																																
<p>2 KERNZONEN</p> <p>2.1 Zweck</p> <p>2.1.1</p> <p>Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden.</p> <p>2.1.2</p> <p>Es werden zwei Zonen ausgedient:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild) • Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes) <p>2.2 Grundmasse</p> <p>2.2.1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Kernzone (I und II)</th> <th>Zone</th> <th>Kernzone (I und II)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Baumassenziffer</td> <td colspan="2">Baumassenziffer</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude (max.)</td> <td>2.5</td> <td>Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>Besondere Gebäude (max.)</td> <td>0.3</td> <td>Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Grundabstände</td> <td colspan="2">Grundabstände</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand (min.)</td> <td>4.5 m</td> <td>Kleiner Grundabstand (min.)</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand (min.)</td> <td>12.0 m</td> <td>Grosser Grundabstand (min.)</td> <td>12.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> <td>Fassadenhöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.2.2</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>		Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)	Baumassenziffer		Baumassenziffer		Hauptgebäude (max.)	2.5	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	2.5	Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	Grundabstände		Grundabstände		Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	<p>2 KERNZONEN</p> <p>2.1 Zweck</p> <p>2.1.1 Allgemein</p> <p>Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden.</p> <p>2.1.2 Zwei Zonen</p> <p>Es werden zwei Zonen ausgedient:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild) • Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes) <p>2.2 Grundmasse</p> <p>2.2.1 Tabelle</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Kernzone (I und II)</th> <th>Zone</th> <th>Kernzone (I und II)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Baumassenziffer</td> <td colspan="2">Baumassenziffer</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude (max.)</td> <td>2.5</td> <td>Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>Besondere Gebäude (max.)</td> <td>0.3</td> <td>Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Grundabstände</td> <td colspan="2">Grundabstände</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand (min.)</td> <td>4.5 m</td> <td>Kleiner Grundabstand (min.)</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand (min.)</td> <td>12.0 m</td> <td>Grosser Grundabstand (min.)</td> <td>12.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> <td>Fassadenhöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.2.2 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p>		Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)	Baumassenziffer		Baumassenziffer		Hauptgebäude (max.)	2.5	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	2.5	Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	Grundabstände		Grundabstände		Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	<p>IVHB</p> <p>IVHB</p> <p>IVHB</p>
Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)																																																																	
Baumassenziffer		Baumassenziffer																																																																		
Hauptgebäude (max.)	2.5	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	2.5																																																																	
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3																																																																	
Grundabstände		Grundabstände																																																																		
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m																																																																	
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m																																																																	
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)	7.5 m																																																																	
Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)																																																																	
Baumassenziffer		Baumassenziffer																																																																		
Hauptgebäude (max.)	2.5	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	2.5																																																																	
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3																																																																	
Grundabstände		Grundabstände																																																																		
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m																																																																	
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m																																																																	
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)	7.5 m																																																																	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2.2.3</p> <p>In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.</p>	<p>2.2.3 Ersatz bestehender Bauten in der KII</p> <p>In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.</p>	
<p>2.2.4</p> <p>Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, können oberirdische Hauptgebäude unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.¹</p>	<p>2.2.4 Strassenabstand</p> <p>Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist und die Verkehrssicherheit sowie die Interessen am öffentlichen Grund gewährleistet sind.¹</p>	<p><i>Sprachliche Anpassung.</i></p>
<p>2.3 Nutzweise</p>	<p>2.3 Nutzweise</p>	
<p>2.3.1</p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>2.3.1 Wohn- und Gewerbeanteil</p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	
<p>2.3.2</p> <p>In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses mindestens 50 % betragen.</p>	<p>2.3.2 Erdgeschoss</p> <p>In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses mindestens 50 % der Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss betragen.</p>	
<p>2.3.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>2.3.3 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2.4 Grenzabstand</p> <p>2.4.1</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.²</p> <p>2.4.2</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Er ist bei Fassadenlängen über 12.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.</p> <p>2.4.3</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>2.4 Grenzabstand</p> <p>2.4.1 Grosser Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten projizierten Fassadenlinien Fassaden und Fassadenteile. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.²</p> <p>2.4.2 Kleiner Grundabstand</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen projizierten Fassadenlinien. Er ist bei Fassadenlängen über 12.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.</p> <p>2.4.3 Definition Grenzabstand</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>IVHB</p> <p>IVHB</p>
<p>2.5 Gestaltung</p> <p>2.5.1</p> <p>Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</p>	<p>2.5 Gestaltung</p> <p>2.5.1 Grundsatz</p> <p>Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld zu integrieren.</p> <p>2.5.2 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</p>	<p>Gestalterische Anforderung im Sinne § 238 Abs. 2 PBG.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2.5.2</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p>2.5.3 Dachfenster</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>2.5.3</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>	<p>2.5.4 Dacheinschnitte</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>	
<p>2.5.4</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufenwinkel) sowie gut eingegliederte Schleppdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sind Pultdächer zulässig.</p>	<p>2.5.5 Dachform</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufenwinkel) sowie gut eingegliederte Schleppdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sind Pultdächer zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>2.5.5</p> <p>Für die Kernzone II gelten bei Neubau- und Renovationsarbeiten die nachstehenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erhaltung der Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden. • Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen. • Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sollen bezüglich Masse und Ausbildung in traditioneller Weise konstruiert werden. • Das Mauerwerk ist in der Regel zu verputzen. • Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen. • Die Dächer sind mit Tonziegeln (Biberschwanz- oder Doppelmuldenfalzziegel) einzudecken. • Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten. • Eine Neunivellierung der Dachtraufen ist untersagt. 	<p>2.5.6 Anforderungen</p> <p>Für die Kernzone II gelten bei Neubau- und Renovationsarbeiten die nachstehenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erhaltung der Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden. • Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen. • Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sollen bezüglich Masse und Ausbildung in traditioneller Weise konstruiert werden. • Das Mauerwerk ist in der Regel zu verputzen. • Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen. • Die Dächer sind mit Tonziegeln (Biberschwanz- oder Doppelmuldenfalzziegel) einzudecken, sofern sie nicht für die Sonnenenergie genutzt werden. • Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten. • Eine Neunivellierung der Dachtraufen ist untersagt. 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2.6 Abbruch</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet gesichert ist.</p> <p>2.7 Fachkommission</p> <p>Der Gemeinderat ernennt für die Begutachtung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sowie planerischer und technischer Massnahmen der Gemeinde in den Bereichen der Kernzonen eine Kommission von drei bis fünf Mitgliedern unter dem Vorsitz des Ressortvorstehers Hochbau und Planung. Die Fachkommission kann die Grundeigentümer beraten.</p>	<p>2.6 Abbruch</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet gesichert ist.</p> <p>-</p>	<p><i>Gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement der Stadt Wallisellen kann der Stadtrat Fachkommissionen einsetzen. Die Fachkommission wird bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen beigezogen.</i></p>

3 GARTENSTADT (QEZ)

3.1 Zweck

Die Quartiererhaltungszone (QEZ) Gartenstadt bezweckt die Struktur- und die zeitgemässe Weiterentwicklung der Gartenstadtsiedlungen.

3.2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES II.

3.3 Gebietscharakter

Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Wegleitend sind folgende Strukturmerkmale:

- In der Regel auf die Strassenbaulinien ausgerichtete, einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, mit einem zwei- bis dreigeschossigen Erscheinungsbild und einem Dachgeschoss;
- allseitig gestaltete Fassaden mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil;
- in der Regel mit offenem Zaun zum Strassenraum abgegrenzte bepflanzte Vorgärten;
- gärtnerisch gestaltete Umgebung mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar														
	<p>3.4 Grundmasse</p> <table border="0"> <tr> <td>Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)</td> <td>1.9</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer Kleinbauten/Anbauten (max.)</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand (min.)</td> <td>10.0 m</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand (min.)</td> <td>5.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge (max.)</td> <td>20.0 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (FH) giebelseitig</td> <td>8.1 m</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer (min.)</td> <td>50 %*</td> </tr> </table> <p>* Wert gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 400 m². Bei kleineren Grundstücken ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.</p> <p>3.5 Fassadenhöhe</p> <p>3.5.1 Zuschlag bei Schrägdächern</p> <p>Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5 m.</p>	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	1.9	Baumassenziffer Kleinbauten/Anbauten (max.)	0.3	Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	Gebäudelänge (max.)	20.0 m	Fassadenhöhe (FH) giebelseitig	8.1 m	Grünflächenziffer (min.)	50 %*	<p><i>Die Gebäudelänge wird von 30 m auf 20 m reduziert.</i></p> <p><i>Das Mass der Fassadenhöhe entspricht dem heutigen Mass der Gebäudehöhe in der Wohnzone W 1.9</i></p>
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	1.9															
Baumassenziffer Kleinbauten/Anbauten (max.)	0.3															
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m															
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m															
Gebäudelänge (max.)	20.0 m															
Fassadenhöhe (FH) giebelseitig	8.1 m															
Grünflächenziffer (min.)	50 %*															

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

3.5.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.

3.6 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

3.7 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Weissen Gebäude, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, einen Gebäudeabstand von weniger als 7.0 m auf, gelten sie als geschlossen erstellt. Bei der Bestimmung der maximalen Gebäudelänge sind sie zusammenzurechnen.

Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1m bei der Fassadenhöhe gewährt.

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszusammenlegungen sicher und schränkt das Näherbaurecht ein.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

3.8 Dachgestaltung

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem quartiertypischen Schrägdach auszubilden. Bei Hauptgebäuden mit einem Schrägdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° darf die Baumassenziffer um 0.1 m³/m² erhöht werden. Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit der hohen gestalterischen Siedlungsqualität vereinbar sind.

3.9 Fassaden entlang Strassen

Für die Einordnung von Neubauten in die Quartierstruktur sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 15.0 m entlang der Strassen zu gliedern und nach hinten zu staffeln.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

3 ZENTRUMSZONE

3.1 Grundmasse

Baummassenziffer	
Hauptgebäude (max.)	5.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3
Grundabstände	
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m
Gebäudelänge (max.)	25.0 m
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m

3.2 Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

4 ZENTRUMSZONEN

4.1 Grundmasse

Baummassenziffer	Z4	Z5	Z6
Baummassenziffer Hauptgebäude (max.)	4	5	6
Baummassenziffer Kleinbauten/Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3
Grundabstände			
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5	3.5	3.5
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	-	25.0	-
Fassadenhöhe (max.)	21.0	13.5	25.0
Gesamthöhe (max.)	21.0	-	25.0
Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %

4.2 Fassadenhöhe

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.

4.3 Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

Z5: Erhöhung Fassadenhöhe bei Attikageschossen gemäss § 280 Abs. 2 PBG

Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1m bei der Fassadenhöhe gewährt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>3.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>4.4 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.</p>	
<p>3.4 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>	<p>4.5 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig.</p>	
<p>3.5 Nutzweise</p> <p>3.5.1</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf höchstens 2/3 der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>4.6 Nutzweise</p> <p>4.6.1 Nutzungsvorgaben</p> <p>Für die Zentrumszone Z4 gilt Ziffer 4.9.6.</p> <p>In der Zentrumszone Z5 darf die Nichtwohnnutzung höchstens 2/3 der Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p>In der Zentrumszone Z6 darf die Wohnnutzung höchstens 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	
<p>3.5.2</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>4.6.2 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	
<p>3.5.3</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse ist in einer Raumtiefe im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.</p>	<p>4.6.3 Eingangsgeschoss</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse, und der Schwarzackerstrasse und der Neugutstrasse im Abschnitt Kirchstrasse bis Bellariastrasse ist in einer ersten Raumtiefe im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>3.6 Dachgestaltung</p> <p>Längs der Rotacker-, Bahnhof-, Neugut- und Schwarzackerstrasse müssen allfällige Attikageschosse unabhängig von der Gebäudestellung um mindestens 3.5 m gegenüber den strassenseitigen Fassadenfluchten zurückgesetzt sein. In diesen Bereichen sind keine Dachaufbauten zugelassen.</p>	<p>4.7 Dachgestaltung</p> <p>Längs der Rotacker-, Bahnhof-, Neugut- und Schwarzackerstrasse müssen allfällige Attikageschosse unabhängig von der Gebäudestellung um mindestens 3.5 m gegenüber den strassenseitigen Fassadenfluchten zurückgesetzt sein. In diesen Bereichen sind keine Dachaufbauten zugelassen.</p>	
<p>3.7 Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>4.8 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>4.8.1 Allgemein</p> <p>Innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet. • Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung am 7. Juni 2013 auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. 	<p><i>Unveränderte Regelung (Ziffer 5.5.2 aBZO)</i> <i>Gilt neu für alle Zentrumszonen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

Für einen Teilbereich der Zentrumszone muss ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden, der folgenden Zielen gerecht wird:

- Der Zentrumsbereich von Wallisellen ist mit attraktiven Nutzungen zu stärken.
- Zentrumsüberbauungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Die Erschliessung der Zentrumsbauten muss möglichst effizient erfolgen und der öffentliche Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität haben.
- Es ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

4.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Die Gestaltungspläne haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine auf die Lage und städtebauliche Situation abgestimmte Nutzung nachzuweisen und sicherzustellen.
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsbegrünung nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss-, Veloverkehr nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.

4.8.3 Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes

Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 gelten folgende Anforderungen:

- Auf mindestens 40% des Gestaltungsplanperimeters ist eine ebenerdige Freifläche mit einer klimaangepassten Umgebungsbegrünung nachzuweisen.
- Auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

4.8.4 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:

- Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet.

GP-Pflichtperimeter Richti und Zwicky werden neu von der IG-Zone in die Zentrumszone überführt. Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht werden neu in Ziffer 4.8.2 zusammengeführt.

*Hinweis zur Energie:
Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO2, Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.*

Die Regelung gilt bereits heute für die IG-Zonen mit Gestaltungsplanpflicht. Sie wird für die neuen Zentrumszonen Z4 und Z6 übernommen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

- Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.

**4.9 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4
Wallisellen Südost**

4.9.1 Planungseinheiten

Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten sind Gestaltungspläne zu erlassen. Die Gestaltungspläne haben den folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- Städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzepte und eine hohe architektonische Qualität nachzuweisen und sicherzustellen.
- Pro Planungseinheit zusammenhängende Quartierfreiräume und eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer hitzemindernden Begrünung nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss-, Veloverkehr nachzuweisen und sicherzustellen.
- Eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.

In den Gestaltungsplänen darf die Baumassenziffer erhöht werden, wenn die der jeweiligen Situation angemessene Dichte in einem zweistufigen Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadt ermittelt wird.

Die nachfolgenden Vorgaben sind zu beachten, wobei in den Gestaltungsplänen Abweichungen möglich sind.

Hinweis zur Zuständigkeit: Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Bestimmungen zum Ergänzungsplan Wallisellen Südost nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrats und einer kantonalen Genehmigung.

Hinweis zur Umsetzung: Mit der Gebietserneuerung sind die Grundstücke neu zu formen, was in privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen oder einer Gebietserneuerung nach § 186 ff PBG erfolgen kann.

Hinweis zur Energie: Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO2, Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>4.9.2 Städtebaulich wichtige Ecksituationen</p> <p>An den im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen gilt eine Anbaupflicht. Die Fassadenlinien von Neubauten haben auf einer Anstosslänge von mindestens 70 % der im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.</p> <p>4.9.3 Freihaltebereiche</p> <p>Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Umgebungsgestaltung. Sie sind von Bauten freizuhalten. Strassenräume und daran angrenzende Umgebungsflächen auf Privatgrund sind im Sinne des Konzepts «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» auszugestalten, zu bepflanzen und zu begrünen.</p> <p>4.9.4 Eignungsgebiet für Hochhäuser</p> <p>Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 60.0 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.</p> <p>4.9.5 Erdgeschosse</p> <p>Erdgeschosse müssen längs der Freihaltebereiche eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. In den Planungseinheiten 1 bis 9 sind in den zu den Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.</p>	<p><i>Mit der Neugestaltung der Strassenräume soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger erreicht werden. Das Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» definiert die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>4.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile</p> <p>Es sind die jeweiligen, im Ergänzungsplan bezeichneten minimalen Wohn- und Gewerbeanteile an der Gesamtnutzfläche einzuhalten.</p> <p>4.9.7 Preisgünstige Wohnungen</p> <p>In den Planungseinheiten 2, 5 und 8 ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
------------------------	---------------------	------------------

4 WOHNZONEN

4.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
Baumassenziffer								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m
Gebäudehöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
Baumassenziffer								
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m
Fassadenhöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m

Grünflächenziffer (min.)	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

* Wert gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 400 m². Bei kleineren Grundstücken ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

Für kleine Grundstücke gilt eine tiefere Grünflächenziffer.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

4.2 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

5.2 Fassadenlängen entlang Strassen

In den Wohnzonen W1.4, W1.6 und W1.9 sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20.0 m entlang der Strassen zu gliedern und nach hinten zu staffeln.

5.3 Fassadenhöhe

5.3.1 Zuschlag bei Schrägdächern

Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.0 m.

5.3.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.

5.4 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1m bei der Fassadenhöhe gewährt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>4.3 Grenzabstand</p> <p>4.3.1</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG.²</p> <p>4.3.2</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.</p> <p>4.3.3</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt, allseitig der kleine Grundabstand.</p> <p>4.3.4</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>5.5 Grenzabstand</p> <p>5.5.1 Grosser Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG.²</p> <p>5.5.2 Kleinbauten und Anbauten</p> <p>Bei Kleinbauten und Anbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m. Sie dürfen im Bereich, wo der kleine oder grosse Grundabstand unterschritten wird, nur mit Zustimmung der Nachbarschaft als Terrasse genutzt werden.</p> <p>-</p> <p>5.5.3 Definition</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Bestimmung wurde sehr selten angewendet und wird daher ersatzlos aufgehoben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>4.4 Mehrlängenzuschlag</p> <p>4.4.1</p> <p>Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.</p> <p>4.4.2</p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p>5.6 Mehrlängenzuschlag</p> <p>5.6.1 Mindestmass</p> <p>Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.</p> <p>5.6.2 Einbezug Nachbargebäude</p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	
<p>4.5 Bauweise</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und Besondere Gebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>5.7 Bauweise</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und Kleinbauten bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p>IVHB</p>
<p>4.6 Nutzweise</p> <p>4.6.1</p> <p>In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan schraffierten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>5.8 Nutzweise</p> <p>5.8.1 Nutzungsvorgaben</p> <p>In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>4.6.2</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den nicht schraffierten Wohnzonen: 1/3 • In den schraffierten Wohnzonen: 1/2 <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.</p>	<p>5.8.2 Nichtwohnnutzung</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den nicht schraffierten Wohnzonen, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind: 1/3 • In den schraffierten Wohnzonen, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind: 1/2 <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.6.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>5.8.3 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	
<p>4.7 Arealüberbauungen</p>	<p>5.9 Arealüberbauungen</p>	<p><i>Die Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungen können nicht kombiniert werden.</i></p>
<p>4.7.1</p> <p>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.</p>	<p>5.9.1 Geltungsbereich</p> <p>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 5 zulässig. Davon ausgenommen sind die Perimeter, in denen Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommen.</p>	
<p>4.7.2</p> <p>Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von mindestens 3'000 m² umfassen.</p>	<p>5.9.2 Arealfläche</p> <p>Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von mindestens 3'000 m² umfassen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>4.7.3</p> <p>Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen: Die Baumassenziffer darf um max. 1/10, die Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m erhöht werden.</p>	<p>5.9.3 Erleichterungen</p> <p>Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baumassenziffer darf um max. 1/10 erhöht werden. • Die Fassadenhöhe darf um höchstens 3.0 m erhöht werden. 	
	<p>Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum darf die Baumassenziffer gemäss Regelbauweise bei Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauträger um 1/5 erhöht werden, sofern auf mindestens 50 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum erstellt und dauerhaft gesichert wird.</p>	<p><i>Gemeinnütziger Wohnbauträger sind Baugenossenschaften, Stiftungen udgl.</i></p>
<p>4.7.4</p> <p>Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. In Abweichung zu § 10a EnerG dürfen höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.</p>	<p>-</p>	<p><i>Es gelten die hohen Anforderungen des neuen kantonalen Energiegesetzes.</i></p>
<p>4.7.5</p> <p>Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p>5.9.4 Zuständigkeit</p> <p>Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>5.10 Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker</p> <p>5.10.1 Zweck</p> <p>Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung und Erneuerung der Siedlung Im Langacker zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern.</p> <p>5.10.2 Geltungsbereich</p> <p>Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet der Wohnzone W 2.7 für Grundstücke mit einer massgeblichen Grundstücksfläche von mindestens 1'000 m². Diese können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.</p> <p>5.10.3 Erleichterungen</p> <p>Für Bauvorhaben, welche die wesentlichen Vorzüge gemäss Ziffer 5.10.4 erfüllen, gelten folgende Erleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 17.5 m. b) Die zulässige Baumassenziffer beträgt 3.5. c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten. 	<p><i>Mit den Sonderbauvorschriften wird die Siedlungserneuerung erleichtert, ohne dass ein Gestaltungsplan zu erlassen ist. Es gelten jedoch vergleichbar hohe Anforderungen, wie bei Gestaltungsplänen (siehe Ziffer 5.10.4 nBZO).</i></p> <p><i>Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht.</i></p> <p><i>Im Vergleich zur Grundordnung für die W2.7 wird ein Baumassenzuschlag von rund 30 % ermöglicht.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

5.10.4 Anforderungen

Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in die Quartierstruktur mit gut gestalteten Übergangsbereichen zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum;
- c) zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und hitzemindernden Begrünung;
- d) flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung;
- e) nachhaltige Energienutzung.

5.10.5 Beurteilung

Der Stadtrat kann die Anforderungen in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

Projekte, die nach den Sonderbauvorschriften bewilligt werden, setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung einer durch den Stadtrat bestimmten Fachperson voraus.

*Hinweis zur Energie:
Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO₂, Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

5.1 Grundmasse

5.1.1

Zone	IG4	IG6	IG8	IG15
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	15.0 ³
Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Baumassenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0	
Freiflächenziffer (min.)	20 %	10 %	10 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

5.1.2

Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten des Gebäudes und dem jeweils darunter liegenden gewachsenen Boden.

5.2 Grenzabstand

5.2.1

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

6 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

6.1 Grundmasse

6.1.1 Tabelle

Zone	IG4	IG6	IG8	IG15
Baumassenziffer (max.)	4.0	6.0	8.0	15.0 ³
Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Baumassenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0	
Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m*	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

* Vorbehältlich § 282 PBG

6.1.2 Erdgeschosshöhe

Erdgeschosse müssen eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.

6.2 Grenzabstand

6.2.1 Zu Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

In den Industrie- und Gewerbezonnen können neu mehr Nutzflächen realisiert werden, da die höhere Baumasse nicht mehr generell an überhohe Geschosse mit mehr als 4.5 m gebunden ist. Es bleibt jedoch eine Verpflichtung zur Realisierung von 4m hohen Erdgeschossen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>5.2.2</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.</p>	<p>6.2.2 Definition</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.</p>	
<p>5.2.3</p> <p>In der Industrie- und Gewerbezone IG 8 ist gegenüber dem Ida-Zuppinger-Weg zwischen der Fussgängerüberführung und der Richtstrasse ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.</p>	<p>-</p>	<p><i>Regelung entfällt</i></p>
<p>5.3 Dachaufbauten</p> <p>Die Gesamthöhe darf von einzelnen, kleineren, technisch bedingten Dachaufbauten überschritten werden.</p>	<p>-</p>	<p><i>Definition IVHB. Abschliessende Regelung im PBG.</i></p>
<p>5.4 Nutzweise</p>	<p>6.3 Nutzweise</p>	
<p>5.4.1</p> <p>In den senkrecht schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbe-zonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p>6.3.1 Handels- und Dienstleistungsbetrieben</p> <p>In den speziell gekennzeichneten schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbe-zonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.2</p> <p>In den im Zonenplan gekreuzt schraffierten Industrie- und Gewerbe-zonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbe-zonen sind auch stark störende Betriebe erlaubt.</p>	<p>6.3.2</p> <p>In den im Zonenplan gekreuzt schraffierten speziell gekennzeichneten Industrie- und Gewerbe-zonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbe-zonen sind auch stark störende Betriebe erlaubt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.3</p> <p>Ausser in den speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbe-zonen sind Einkaufszentren unzulässig.</p>	<p>6.3.3 Einkaufszentren</p> <p>Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG15 sind Einkaufszentren unzulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>5.4.4</p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend ange stellte Personen sind zugelassen.</p>	<p>6.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte</p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend ange stellte Personen sind zugelassen.</p>	
<p>5.4.5</p> <p>Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.</p>	<p>6.3.5 Kommerzielle Parkierungsanlagen</p> <p>Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.</p>	
<p>5.5 Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>6.3.6 Nutzungsvorgabe IG6 und IG8 Herti</p> <p>In der Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe auf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig. Dieser maximale Nutzungsanteil darf im Rahmen von Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken innerhalb der jeweiligen Industrie- und Gewerbe zonen IG6 und IG8 Herti erhöht werden.</p>	<p><i>Die Regelung wird aufgrund der Vorgabe im regionalen Richtplan eingeführt. Das Gebiet Herti wird für Gewerbe- und Produktionsbetriebe gestärkt. Betriebsdefinitionen siehe Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA)</i></p>
<p>5.5.1</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festzusetzen.</p>	<p>6.4 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>6.4.1 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festzusetzen.</p>	<p><i>Gilt nur noch für die IG15 (Glattzentrum). Die übrigen IG-Zonen mit GP-Pflicht werden im Rahmen der Revision der Zentrumszone zuge teilt.</i></p>
<p>5.5.2</p> <p>Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet. • Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. 	<p>6.4.2 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet. • Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. 	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>5.5.3</p> <p>In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hotels und Kongresszentren Schulen und Ausbildungsstätten Sportplätze und Sporthallen Freizeiteinrichtungen Konzert- und Mehrzweckhallen 	<p>6.4.3 Zusätzliche Nutzweisen</p> <p>In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hotels und Kongresszentren Schulen und Ausbildungsstätten Sportplätze und Sporthallen Freizeiteinrichtungen Konzert- und Mehrzweckhallen <p>Zudem sind publikumsintensive Einrichtungen zulässig.</p>	<p><i>Da der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nur noch für die IG15 (Glattzentrum) gilt, wird die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen neu in Ziffer 6.4.3 geregelt.</i></p>
<p>5.5.4</p> <p>Die Gestaltungspläne im Bereich Richti/Zwicky bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen; einer angemessenen Nutzungsdurchmischung, wobei die Gesamtnutzfläche bis zur Hälfte auch dem Wohnen dienen kann, sofern eine sehr gute Wohnqualität sichergestellt ist; der erforderlichen Siedlungsausstattung; einer nachhaltigen Energienutzung; einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung. 	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>Neu in der Zentrumszone Z6 geregelt.</i></p>
<p>5.5.5</p> <p>Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen; wo dies nicht möglich ist, sind allgemein zugängliche Innenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen; der erforderlichen Siedlungsausstattung; einer kundenfreundlichen Anordnung der Verkaufsflächen; einer nachhaltigen Energienutzung; 	<p>6.4.4 Anforderungen Gestaltungsplan Glattzentrum</p> <p>Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Freiräumen; wo dies nicht möglich ist, sind allgemein zugängliche Innenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen; der erforderlichen Siedlungsausstattung; einer kundenfreundlichen Anordnung der Verkaufsflächen; einer nachhaltigen Energienutzung; einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung mit einem hohen ÖV-Anteil. 	<p><i>Siehe Kommentar zu Ziffer 6.4.3.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<ul style="list-style-type: none"> einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung mit einem hohen ÖV-Anteil. 		
<p>5.5.6</p> <p>Hochhäuser sind zulässig.</p>	-	Wird neu in Ziffer 10.1 nBZO geregelt.
<p>5.5.7</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<p>6.4.5 Zuständigkeiten</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	
<p>5.6 Sonderbauvorschriften</p>	<p>6.5 Sonderbauvorschriften</p>	
<p>5.6.1</p> <p>Die im Zonenplan besonders bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbebezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden:</p>	<p>6.5.1 Geltungsbereich</p> <p>Die im Zonenplan besonders bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbebezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden:</p>	
<p>5.6.2</p> <p>Es gelten die Grundmasse der allgemeinen Bauordnung, wobei eine Freiflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.</p>	<p>6.5.2 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse der allgemeinen Bauordnung, wobei eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.</p>	
<p>5.6.3</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> das Wohnen in Hotels Kongresszentren Schulen und Ausbildungsstätten Sportplätze und Sporthallen Freizeitnutzungen Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels 	<p>6.5.3 Zusätzliche Nutzweisen</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> das Wohnen in Hotels, nicht aber das Wohnen ausserhalb Hotels Kongresszentren Schulen und Ausbildungsstätten Sportplätze und Sporthallen Freizeitnutzungen 	Redaktionelle Änderung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>5.6.4</p> <p>Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische, städtebauliche und zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst.</p> <p>5.6.5</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels <p>6.5.4 Gestaltungspläne</p> <p>Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische, städtebauliche und zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst.</p> <p>6.5.5 Zuständigkeiten</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p> <p>6.1 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.</p> <p>6.2 Grenzabstand</p> <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p>7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p> <p>7.1 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 9 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.</p> <p>7.2 Grenzabstand</p> <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p> <p>7.3 Umgebungsbegrünung</p> <p>Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Bäumen sicherzustellen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>7 ERHOLUNGSZONE</p> <p>7.1 Nutzweise</p> <p>7.1.1</p> <p>In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.</p> <p>7.1.2</p> <p>In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.</p> <p>7.2 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p> <p>7.3 Grenzabstand</p> <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p>8 ERHOLUNGSZONE</p> <p>8.1 Nutzweise</p> <p>8.1.1 Erholungszone Ea</p> <p>In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.</p> <p>8.1.2 Erholungszone Eb</p> <p>In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.</p> <p>8.2 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p> <p>8.3 Grenzabstand</p> <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>9 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p>	
<p>8.1 Gesamtnutzfläche</p>	<p>9.1 Gesamtnutzfläche</p>	
<p>8.1.1</p>	<p>9.1.1 Definition</p>	
<p>Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär-räume samt innerer Trennwände.</p>	<p>Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär-räume samt innerer Trennwände.</p>	
<p>8.1.2</p>	<p>9.1.2 Raumhöhe</p>	
<p>Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.</p>	<p>Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.</p>	
<p>8.2 Gebäudehöhe</p>	<p>-</p>	<p><i>In § 279 Abs. 2 PBG geregelt</i></p>
<p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>		
<p>8.3 Strassenabstand¹</p>	<p>9.2 Strassenabstand¹</p>	
<p>Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.¹</p>	<p>Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten so- wie Kleinbauten und Anbauten einen Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.¹</p>	
<p>8.3 Strassenabstand¹</p>	<p>9.3 Vorspringende Gebäudeteile</p>	<p><i>Die Regelung wird aufgrund der gelockerten Abstandsvorschriften für vorspringende Gebäudeteile gemäss dem neuen PBG (IVHB) eingeführt.</i></p>
<p>Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.¹</p>	<p>Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8.4 Freilegung von Geschossen</p> <p>8.4.1</p> <p>Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.</p> <p>8.4.2</p> <p>Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p> <p>8.4.3</p> <p>An Hanglagen mit über 20 % Neigung können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Solche Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel des Gebäudeumfangs betreffen.</p>	<p>9.4 Freilegung von Geschossen</p> <p>9.4.1 Höhe</p> <p>Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.</p> <p>9.4.2 Umfang</p> <p>Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p> <p>9.4.3 Hanglagen</p> <p>An Hanglagen mit über 20 % Neigung können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Solche Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel des Gebäudeumfangs betreffen.</p>	
<p>8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p> <p>8.5.1</p> <p>Pro 80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.</p>	<p>9.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p> <p>9.5.1 Bemessungsgrundlage</p> <p>Das Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge bemisst sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. In Abweichung davon gelten die Reduktionsfaktoren gemäss Ziffer 9.5.2 BZO.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

9.5.2 Abminderungsfaktoren

Der nach Ziffer 9.5.1 ermittelte Grenzbedarf ist wie folgt abzumindern:

Benutzer- kategorie	Bewohner:innen		Beschäftigte		Besucher:innen Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Güteklasse ÖV-Erschl.	%	%	%	%	%	%
Klasse A	40	100	20	30	30	45
Klasse B	55	100	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Benutzer- Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Tabelle oben: Reduktionsfaktoren gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997

In kantonaler Wegleitung geregelt

Siehe Ziffer 9.5.4 nBZO

8.5.2

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.5.3

Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

8.5.4

Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

8.5.5

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

9.5.3 Autoarme Nutzungen

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner/-innen und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar																							
<p>8.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung</p> <p>8.6.1</p> <p>Je nach Nutzweise ist gemäss nachfolgender Tabelle ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen:</p> <p>1 Abstellplatz für Motorfahrzeuge je m² Gesamtnutzfläche</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zone</th> <th colspan="3">Nutzweise</th> </tr> <tr> <th>Büro m²</th> <th>Gewerbe m²</th> <th>Verkauf m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zentrumszone</td> <td>50</td> <td>80</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>50</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Übrige Wohnzonen und Kernzonen</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Industrie- und Gewerbebezonen</td> <td>50</td> <td>80</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Nutzweise			Büro m ²	Gewerbe m ²	Verkauf m ²	Zentrumszone	50	80	40	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	50	80	80	Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25	Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>Siehe Ziffer 9.5.2 nBZO</p>
Zone		Nutzweise																							
	Büro m ²	Gewerbe m ²	Verkauf m ²																						
Zentrumszone	50	80	40																						
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	50	80	80																						
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25																						
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80																						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8.6.2</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>In kantonaler Wegleitung geregelt</i></p>
<p>8.6.3</p> <p>Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>Regelung entfällt</i></p>
<p>8.6.4</p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.</p>	<p>9.5.4 Besondere Verhältnisse</p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die Abstellplatzzahl weiter reduziert, erhöht oder eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.</p>	
<p>8.6.5</p> <p>Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr • ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- und Ausfahrten • die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte • Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen • gestalterische Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen 	<p>9.5.6 Weitere Gründe für eine Reduktion</p> <p>Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr • ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- und Ausfahrten • die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte • Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen • gestalterische Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen und in der Quartiererhaltungszone 	<p><i>ÖV-Güteklasse ist bereits in der Ermittlung des PP-Bedarfs berücksichtigt.</i></p>
<p>8.6.6</p> <p>Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).</p>	<p>9.5.7 Betriebsfahrzeuge</p> <p>Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p>	<p>9.6 Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder und Motorräder</p>	
	<p>9.6.1 Bemessungsgrundlage</p>	
	<p>Das Parkplatzangebot für Fahrräder berechnet sich anhand der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.</p>	<p>Neue gilt die kantonale Wegleitung als Berechnungsgrundlage.</p>
<p>8.7.1</p>	<p>9.6.2 Mehrfamilienhäuser</p>	
<p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>	<p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>	
<p>8.7.2</p>	<p>9.6.2 Geschäftshäuser</p>	
<p>Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>	<p>Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>	
<p>8.8 Reklameanlagen</p>	<p>9.7 Reklameanlagen</p>	
<p>8.8.1</p>	<p>9.7.1 Lage im Allgemeinen</p>	
<p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.</p>	<p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Fassadenhöhe angebracht werden.</p>	
<p>8.8.2</p>	<p>9.7.2 Besondere Anforderung</p>	
<p>In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Gebäudehöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Fassadenhöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8.9 Dem Energiesparen dienende Bauteile</p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz-technische Installationen, die dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, soweit ihre Fläche bis zu 10 % der zugehörigen Gesamtnutzfläche (gemäss Ziffer 8.1) beträgt.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>Für energiesparende Bauteile gilt gemäss § 13 Abs. 2 ABV eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der Grundbaumasse.</i></p>
<p>8.10 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p>9.8 Gemeinschaftsflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>	<p><i>Die neue Regelung eröffnet mehr Spielraum in der Ausgestaltung der Umgebungsflächen.</i></p>
<p>8.11 Abfallentsorgung</p> <p>Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen.</p>	<p>9.9 Abfallentsorgung</p> <p>Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen. Bei grösseren Überbauungen kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.</p>	<p><i>Anpassung an die neuen Anforderungen an die Abfallentsorgung.</i></p>
<p>8.12 Antennenanlagen</p> <p>8.12.1</p> <p>Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p>	<p>9.10 Antennenanlagen</p> <p>9.10.1 Quartiersversorgung</p> <p>Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8.12.2</p> <p>Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:²</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind 3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten <p>Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.²</p>	<p>9.10.2 Prioritäten</p> <p>Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:²</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind 3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten <p>Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.²</p>	
<p>8.12.3</p> <p>Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p>	<p>9.10.3 Nachweis</p> <p>Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p>	
<p>8.12.4</p> <p>Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.²</p>	<p>9.10.4 Einordnung</p> <p>Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.²</p>	
	<p>9.11 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1/3 bei Gebäuden mit einem Attikageschoss b) 1/2 bei Gebäuden mit einem Schrägdach 	<p><i>Bei Schrägdächer dürfen Dachaufbauten neu länger sein (bisher 1/3, neu 1/2 des Fassadenabschnitts). Attikageschosse dürfen gemäss neuem PBG grösser als bisher ausgestaltet werden. Damit Attikageschosse nicht wie Vollgeschosse wirken, dürfen Dachaufbauten weiterhin nicht länger als 1/3 des betreffenden Fassadenabschnitts messen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>9.12 Dachterrassen</p> <p>Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.</p>	<p><i>Die Dachflächen müssen künftig viele Anforderungen erfüllen. Sie müssen für die Retention begrünt sein und auch zur Stromproduktion zur Verfügung stehen. Daher wird die die Nutzung der obersten Dachfläche als Terrasse eingeschränkt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>9 WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>9.1 Aussichtsschutz</p> <p>9.1.1</p> <p>Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die Gebäude- und Firshöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.</p> <p>9.1.2</p> <p>Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die Gebäude- und Firshöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.</p>	<p>10 WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>10.1 Hochhäuser</p> <p>Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan. Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.</p> <p>10.2 Aussichtsschutz</p> <p>10.2.1 Holzacker/Beetli</p> <p>Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die Gebäude sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.</p> <p>10.2.2 Höhenstrasse</p> <p>Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die Gebäude sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

9.2 Begrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

10.3 Begrünung und Siedlungsökologie

10.3.1 Flachdachbegrünung

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

10.3.2 Erhalt von Bäumen

Die im Ergänzungsplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

10.3.3 Baumförderung

Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 200 m² an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss Ziffer 10.3.2 werden angerechnet. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 76 PGB).

10.3.4 Strassenraumbegrünung

In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum quartiertypisch zu bepflanzen und mehrheitlich zu begrünen.

Die Beurteilung erfolgt mit dem Baugesuch.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>10.3.6 Siedlungsrand</p> <p>Der Übergang von Bauzonen zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstandes um höchstens 0.5 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand haben sich in das Landschaftsbild einzuordnen.</p> <p>10.3.7 Vermeidung von Lichtemissionen</p> <p>Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.</p> <p>10.4 Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude</p> <p>Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Auto-unterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten dieser BZO.</p> <p>10.5 Baumassentransfer</p> <p>Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50.0 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.</p>	<p><i>Regelung gestützt auf Umweltschutzgesetz.</i></p> <p><i>Die Fläche von Besonderen Gebäuden (alte PBG-Definition) war nicht eingeschränkt. Neu ist die Fläche von Kleinbauten auf 50 m² beschränkt. Die Regelung erleichtert überdachte Tiefgaragenzufahrten, die grösser als 50 m² sind.</i></p> <p><i>Die Regelung entspricht der bisherigen Bewilligungspraxis und wird in der BZO transparent gemacht.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.

10.2 Revisionsänderungen

¹ Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

² Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

³ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

Änderung des Zonenplanes, festgesetzt am 25. September 2017 durch die Gemeindeversammlung. Genehmigt durch die Baudirektion am 23. März 2018 (BDV Nr. 1870/17), in Kraft seit 26. Mai 2018.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom xxxx tritt per xxxx in Kraft.

11.2 Revisionsänderungen

¹ Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

² Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

³ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

⁴ Änderung des Zonenplanes, festgesetzt am 25. September 2017 durch die Gemeindeversammlung. Genehmigt durch die Baudirektion am 23. März 2018 (BDV Nr. 1870/17), in Kraft seit 26. Mai 2018.

⁵ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am xxxx durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit xxxx

Teilrevision

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM WALLISELLEN

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der **Stadtpräsident:**

Die **Stadtschreiberin:**

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1	GELTUNGSBEREICH	4
2	ZWECK	4
3	BESTANDTEILE	4
4	BEZUG ZUR BZO	5
5	GESAMTÜBERBAUUNGEN	5
5.1	Erhöhte Baumassenziffern	5
5.2	Erhöhte Gebäudelängen	6
5.3	Erhöhte Fassadenhöhen / Gesamthöhen	6
6	ÄUSSERE ABMESSUNGEN	7
7	EINGANGSGESCHOSS	7
8	MASSGEBLICHES TERRAIN	8
9	STRASSENABSTAND	8
10	GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG	8
11	ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM	9
12	GESTALTUNG VORZONEN	9
13	FUSSGÄNGERVERBINDUNG	9
14	PARKIERUNG	10
15	PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG	10
16	ENERGIE	10
17	INKRAFTTRETEN	10

<p>Links: Gültige Revision vom 9. Juni 2015</p>	<p>Mitte: Beantragter neuer Gestaltungsplan</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftigem GP</p> <p>- / durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: Kommentare</p>
---	--	-------------------------------

Auftraggeber

Stadt Wallisellen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Laura Wiederkehr

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 festgehalten.

2 ZWECK

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen bezweckt:

- den Zentrumsbereich von Wallisellen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Zentrumsüberbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- eine effiziente Erschliessung der Zentrumsbauten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Aussenraum zu gewährleisten;
- sowie eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen.

3 BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Massstab 1:500
- Schnittplan zu den Höhen
- Bestimmungen

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 festgehalten.

2 ZWECK

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen bezweckt:

- den Zentrumsbereich von Wallisellen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Zentrumsüberbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- eine effiziente Erschliessung der Zentrumsbauten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum zu gewährleisten;
- sowie eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen.

3 BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Massstab 1:500
- Schnittplan zu den Höhen
- Bestimmungen

Gültige Fassung		Neue Fassung		Kommentar															
<p>4 BEZUG ZUR ZENTRUMSZONE</p> <p>Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zentrumszone.</p>		<p>4 BEZUG ZUR BZO</p> <p>Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen <i>der jeweils gültigen BZO</i>.</p>		Präzisierung															
<p>5 GESAMTÜBERBAUUNGEN</p> <p>Für Überbauungen, die eine Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m² oder einen ganzen Baubereich umfassen, gelten die nachfolgenden Erleichterungen:</p> <p>5.1 Erhöhte Baumassenziffern</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereich / Teilbaubereich</th> <th>Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1, C1</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>A, D, E</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>B2, C2, F</td> <td>7.0</td> </tr> </tbody> </table>		Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens		B1, C1	5.0	A, D, E	6.0	B2, C2, F	7.0	<p>5 GESAMTÜBERBAUUNGEN</p> <p>Für Überbauungen, die eine Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m² oder einen ganzen Baubereich umfassen, gelten die nachfolgenden Erleichterungen:</p> <p>5.1 Erhöhte Baumassenziffern</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereich / Teilbaubereich</th> <th>Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1, C1, <i>G1, H1</i></td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>A, D, E</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>B2, C2, F, <i>G2, H2</i></td> <td>7.0</td> </tr> </tbody> </table>		Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens	B1, C1, <i>G1, H1</i>	5.0	A, D, E	6.0	B2, C2, F, <i>G2, H2</i>
Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens																		
B1, C1	5.0																		
A, D, E	6.0																		
B2, C2, F	7.0																		
Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens																		
B1, C1, <i>G1, H1</i>	5.0																		
A, D, E	6.0																		
B2, C2, F, <i>G2, H2</i>	7.0																		
<p>Nutzungsverlagerungen sind sowohl zwischen Grundstücken als auch zwischen benachbarten Teilbaubereichen zulässig, sofern die jeweilige Baumassenziffer nicht um mehr als 10 % überschritten wird.</p>		<p><i>Der Baumassentransfer ist</i> sowohl zwischen Grundstücken als auch zwischen benachbarten Teilbaubereichen zulässig, sofern die jeweilige Baumassenziffer nicht um mehr als 10 % überschritten wird.</p>		Präzisierung															

Gültige Fassung		Neue Fassung		Kommentar																
<p>5.2 Erhöhte Gebäudelängen</p> <p>¹ Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>² Im Interesse von unterschiedlichen Strassenräumen dürfen jedoch strassenbegleitende Fassadenabschnitte folgende Höchstmasse nicht überschreiten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereiche / Teilbaubereiche</th> <th>Länge der Fassadenabschnitte höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Längs der Rotackerstrasse</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse</td> <td>45.0 m</td> </tr> <tr> <td>Für Baubereich F</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> </tbody> </table> <p>³ Zwischen den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist parallel zur jeweiligen Strasse, gemessen auf einer Tiefe von 10.0 m ab Baubereichsgrenze, ein Abstand von mindestens 7.0 m einzuhalten.</p>		Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens	Längs der Rotackerstrasse	25.0 m	Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m	Für Baubereich F	unbeschränkt	<p>5.2 Erhöhte Gebäudelängen</p> <p>¹ Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>² Im Interesse von unterschiedlichen Strassenräumen dürfen jedoch strassenbegleitende Fassadenabschnitte folgende Höchstmasse nicht überschreiten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baubereiche / Teilbaubereiche</th> <th>Länge der Fassadenabschnitte höchstens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Längs der Rotackerstrasse</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse</td> <td>45.0 m</td> </tr> <tr> <td>Für Baubereich F</td> <td>unbeschränkt</td> </tr> </tbody> </table> <p>³ Zwischen den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist parallel zur jeweiligen Strasse, gemessen auf einer Tiefe von 10.0 m ab Baubereichsgrenze, ein Abstand von mindestens 7.0 m einzuhalten.</p>		Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens	Längs der Rotackerstrasse	25.0 m	Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m	Für Baubereich F	unbeschränkt	<p>IVHB</p>
Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens																			
Längs der Rotackerstrasse	25.0 m																			
Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m																			
Für Baubereich F	unbeschränkt																			
Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens																			
Längs der Rotackerstrasse	25.0 m																			
Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m																			
Für Baubereich F	unbeschränkt																			
<p>5.3 Erhöhte Gebäudehöhen/Gesamthöhen</p> <p>Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen müssen in den einzelnen Teilbaubereichen die im zugehörigen Schnittplan Gebäudehöhen festgehaltenen Höhen einhalten. Davon ausgenommen sind einzelne, kleinere und technisch bedingte Aufbauten (Oblichter u. dgl.).</p>		<p>5.3 Erhöhte Fassadenhöhen/Gesamthöhen</p> <p>Die Fassadenhöhen und Gesamthöhen müssen in den einzelnen Teilbaubereichen die im zugehörigen Schnittplan festgehaltenen Höhen einhalten. Davon ausgenommen sind einzelne, kleinere und technisch bedingte Aufbauten (Oblichter u. dgl.).</p>																		

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten suspendiert.

³ Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen die Baubereiche um maximal 2.0 m überschreiten, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Längs Strassen und Wegen haben solche Gebäudevorsprünge gegenüber dem gestalteten Boden einen Vertikal-Abstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

⁴ Ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereich D).

7 EINGANGSGESCHOSS

¹ Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Eingangsgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.

² Das Eingangsgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.

6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten suspendiert.

³ Einzelne **vorspringende Gebäudeteile** dürfen die Baubereiche um maximal 2.0 m überschreiten, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Längs Strassen und Wegen haben solche Gebäudevorsprünge gegenüber dem gestalteten Boden einen Vertikal-Abstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

⁴ Ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereiche **A, B und D**).

7 EINGANGSGESCHOSS

¹ Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Eingangsgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.

² Das Eingangsgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.

IVHB

Anpassung aufgrund Erweiterung der Zentrumszone

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>8 GEWACHSENER BODEN</p> <p>Der gewachsene Boden ist im zugehörigen Schnittplan durch Höhenkurven verbindlich festgelegt.</p>	<p>8 MASSGEBLICHES TERRAIN</p> <p>Das massgebliche Terrain ist im zugehörigen Situationsplan durch Höhenkurven verbindlich festgelegt.</p>	<p><i>IVHB</i></p>
<p>9 STRASSENABSTAND</p> <p>Der oberirdische Strassenabstand ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen.</p>	<p>9 STRASSENABSTAND</p> <p>Der oberirdische Strassenabstand ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen.</p>	
<p>10 GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG</p> <p>Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p>10 GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG</p> <p>Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>11 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM</p> <p>¹ Mit der Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Eingangsgeschossen.</p> <p>² Längs der Bahnhofstrasse sollen die Haupteingänge auf diese Strasse orientiert sein, die öffentlich zugängliche Strassenfläche muss bis zur jeweiligen Fassade reichen und in diesem Bereich sind keine privaten, oberirdischen Parkplätze zulässig.</p> <p>³ Längs der Rotackerstrasse muss mindestens die Hälfte des Vorgartenbereichs gärtnerisch gestaltet sein und darf nicht als Parkplatz genutzt werden.</p>	<p>11 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM</p> <p>¹ Mit der Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Eingangsgeschossen.</p> <p>² Längs der Bahnhofstrasse sollen die Haupteingänge auf diese Strasse orientiert sein, der öffentlich zugängliche Strassenraum muss bis zur jeweiligen Fassade reichen und in diesem Bereich sind keine privaten, oberirdischen Parkplätze zulässig.</p> <p>³ Längs der Rotackerstrasse muss mindestens die Hälfte des Vorgartenbereichs gärtnerisch gestaltet sein und darf nicht als Parkplatz genutzt werden.</p>	
<p>12 STRASSENRAUMBEPFLANZUNG</p> <p>Entlang der Neugutstrasse und der Bahnhofstrasse sind ausschliesslich Hochstamm bäume zu pflanzen.</p>	<p>12 GESTALTUNG VORZONEN</p> <p>Die den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen sind klimatisch wirksam zu materialisieren und zu bepflanzen.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p>13 FUSSGÄNGERVERBINDUNG</p> <p>Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine mindestens 2.0 m breite, öffentlich benutzbare Fussgänger Verbindung zu erstellen.</p>	<p>13 FUSSGÄNGERVERBINDUNG</p> <p>Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine mindestens 2.0 m breite, öffentlich benutzbare Fussgänger Verbindung zu erstellen.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

14 PARKIERUNG

¹ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig.

² Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen vorzusehen.

15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG

Parkplätze für Besucher und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.

16 ENERGIE

Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen.

17 INKRAFTTRETEN

Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Wallisellen" vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.

14 PARKIERUNG

¹ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig.

² Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen vorzusehen.

15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG

Parkplätze für Besucher und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.

16 ENERGIE

Im Baubewilligungsverfahren ist eine nachhaltige Energienutzung nachzuweisen und sicherzustellen.

17 INKRAFTTRETEN

Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Wallisellen" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Stadtrat Wallisellen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.