

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1)

Fassung zuhanden der Gemeinde-
versammlung vom 2. / 3. April
2025

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

Vorwort zur Gemeindeversammlung vom 2. bzw. 3. April 2025

Der Stadtrat von Wallisellen hat die Nutzungsplanungsrevision anfangs 2020 gestartet. Auf der Basis eines räumlichen Entwicklungskonzepts wurde eine Revisionsvorlage ausgearbeitet, die gestützt auf § 7 PBG vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt wurde.

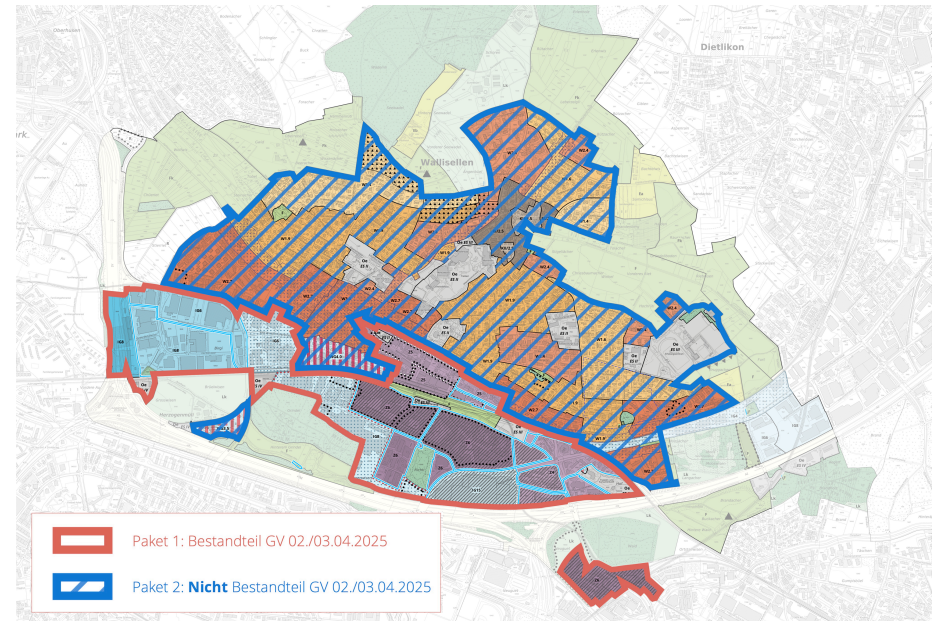
Seit der Publikation der Vorlage ist die sogenannte «negative Vorwirkung» zu beachten. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige Nutzungsplanung als auch die vom Stadtrat öffentlich aufgelegte Teilrevision zur Anwendung gelangen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind. In der Richtlinie zur Voranwendung der neuen BZO ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Homepage Stadt Wallisellen).

Am 2. Dezember 2024 hat die Gemeindeversammlung die Initiative «Ausnutzungsziffer statt Baumassenziffer» für erheblich erklärt. Der Stadtrat wird darin beauftragt, in den Kernzonen und in den Wohnzonen einen Systemwechsel von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnutzungsziffer (AZ) auszuarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die von der Initiative betroffenen Bauzonen sind im nebenstehenden Zonenplan blau schraffiert. Der Stadtrat wird im Zusammenhang mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ eine separate Teilrevision ausarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten (Paket 2).

Der Stadtrat hat in Absprache mit den Initiantinnen und Initianten entschieden, die nicht von der Initiative betroffenen Teile der laufenden Ortsplanungsrevision trotz dieser hängigen Initiative der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu beantragen (Paket 1).

In den von der Initiative betroffenen Bauzonen (blaue Schraffierung) werden die BZO-Bestimmungen lediglich an die neuen kantonalen Messweisen und Baubegriffe angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert sowie redaktionell bereinigt. Diese Anpassungen stehen der nachgelagerten Teilrevision zur Umstellung von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnutzungsziffer (AZ) im Sinne der Initiative nicht entgegen.

Einige Bestandteile der vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegten Teilrevision (insbesondere Wohnzonen) müssen aufgrund der Initiative zurückgestellt werden. Sie werden dann zumal zusammen mit dem durch den Stadtrat auszuarbeitenden Umsetzungsvorschlag zur Einführung der Ausnutzungsziffer der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2). Die entsprechenden BZO-Bestimmungen, die daher von der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung (GV) am 2. bzw. 3. April 2025 ausgeklammert sind, sind in dieser BZO blau hinterlegt. Zu diesen Bestimmungen können an der GV vom 2. bzw. 3. April 2025 keine Änderungsanträge gestellt werden.



1	ZONENORDNUNG	5			
1.1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	5			
1.2	Zonenplan/Ergänzungspläne	7			
1a	Mehrwertausgleich	8			
2	KERNZONEN	9			
2.1	Zweck	9			
2.2	Grundmasse	9			
2.3	Geschosse	10			
2.4	Ersatz bestehender Bauten in der KII	10			
2.6	Nutzweise	10			
2.7	Grenzabstand	11			
2.8	Gestaltung	12			
2.9	Abbruch	13			
3	GARTENSTADT (QEZ)	14			
4	ZENTRUMSZONEN	15			
4.1	Grundmasse	15			
4.2	Fassadenbündige Geländer	15			
4.3	Grenzabstand	15			
4.4	Geschosse	16			
4.5	Bauweise	16			
4.6	Nutzweise	16			
4.7	Dachgestaltung	17			
4.8	Gestaltungsplanpflicht	17			
4.9	Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost	19			
5	WOHNZONEN	22			
5.1	Grundmasse	22			
5.2	Fassadenhöhe	23			
5.3	Geschosse	23			
5.4	Grenzabstand	24			
5.5	Mehrlängenzuschlag	25			
5.6	Geschlossene Bauweise	25			
5.7	Nutzweise	25			
5.8	Arealüberbauungen	26			
5.9	Sonderbauvorschriften für die W2.7 Im Langacker	28			
6	INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	29			
			6.1	Grundmasse	29
			6.2	Grenzabstand	29
			6.3	Nutzweise	30
			6.4	Gestaltungsplanpflicht IG15	31
			6.5	Sonderbauvorschriften	33
7	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	35			
			7.1	Grundmasse	35
8	ERHOLUNGSZONE	36			
			8.1	Nutzweise	36
			8.2	Grundmasse	36
			8.3	Grenzabstand	36
9	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	37			
			9.1	Gesamtnutzfläche	37
			9.2	Strassenabstand ¹	37
			9.3	Vorspringende Gebäudeteile	37
			9.4	Freilegung von Geschossen	38
			9.5	Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung	39
			9.6	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	39
			9.7	Reklameanlagen	40
			9.8	Gemeinschaftsflächen	40
			9.9	Abfallentsorgung	40
			9.10	Antennenanlagen	41
			9.11	Dachaufbauten	42
			9.12	Dachterrassen	42
10	WEITERE FESTLEGUNGEN	43			
			10.1	Hochhäuser	43
			10.2	Aussichtsschutz	43
			10.3	Begrünung und Siedlungsökologie	44
			10.4	Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude	46
			10.5	Nutzungstransfer	46
			10.6	Naturetfahren	46
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	47			
			11.1	Inkrafttreten	47
			11.2	Revisionsänderungen	47

<p>Links: Gültige BZO vom 9. Juni 2015</p>	<p>Mitte: Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: Kommentare</p>
	<p>Von der Teilrevision ausgeklammert Blau eingefärbte Passagen = Nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 2. bzw. 3. April 2025</p>	<p><i>Die am 2. Dezember 2024 für erheblich erklärte Initiative verlangt, dass in den Kernzonen und in den Wohnzonen von der BMZ auf die AZ umgestellt wird. Der Stadtrat wird dazu eine separate Teilrevision ausarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten.</i></p> <p><i>Einige Bestandteile der vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegten Teilrevision müssen aufgrund der Initiative zurückgestellt werden. Sie werden dann zumal zusammen mit dem durch den Stadtrat auszuarbeitenden Umsetzungsvorschlag zur Einführung der Ausnutzungsziffer der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2).</i></p> <p><i>Die entsprechenden BZO-Bestimmungen, die daher von der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung (GV) am 2. bzw. 3. April 2025 ausgeklammert sind, sind in dieser BZO blau hinterlegt. Zu diesen Bestimmungen können an der GV vom 2. bzw. 3. April 2025 keine Änderungsanträge gestellt werden.</i></p>

Gültige Fassung			Revisionsinhalt			Kommentar
1 ZONENORDNUNG			1 ZONENORDNUNG			
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen			1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen			
Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)	Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)	
Kernzone - Kernzone KI - Kernzone KII	KI KII	III III	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision			Die Kernzonen KI und KII werden im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der bevorstehenden Teilrevision zur Umstellung von der BMZ auf die AZ im Sinne der Initiative nicht entgegen.
Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone - Zentrumszone Z4 - Zentrumszone Z5 - Zentrumszone Z6	Z4 Z5 Z6	III III III	

Gültige Fassung		Revisionsinhalt		Kommentar		
Wohnzonen - Wohnzone W1.4 - Wohnzone W1.6 - Wohnzone W1.9 - Wohnzone W2.4 - Wohnzone W2.7 - Wohnzone W3.0 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0 - Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (schraffiert)	W1.4 W1.6 W1.9 W2.4 W2.7 W3.0 WG3.5 WG4.0	II II II II II II III III III	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision			Die Wohnzonen werden im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der bevorstehenden Teilrevision (Paket 2) zur Umstellung von der BMZ auf die AZ im Sinne der Initiative nicht entgegen.
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	Keine Änderung			
Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV	Keine Änderung			
Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV	Keine Änderung			
Kommunale Freihaltezone	F	-	Keine Änderung			
Reservezone	R	-	Keine Änderung			

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne</p> <p>1.2.1</p> <p>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.</p> <p>1.2.2</p> <p>Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.</p> <p>1.2.3</p> <p>Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne</p> <p>1.2.1 Zonenplan</p> <p>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.</p> <p>1.2.2 Ergänzungspläne</p> <p>Für die Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost, die Waldabstandslinien sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.</p> <p>1.2.3 ÖREB-Kataster</p> <p>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</p> <p>Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bau- und Zonenordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>1a Mehrwertausgleich</p> <p>1a.1² Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)¹ erhoben.</p> <p>1a.2² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG³ beträgt 2'000 m².</p> <p>1a.3² Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>1a.4² Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements⁴ verwendet.</p>	<p>1a Mehrwertausgleich</p> <p>1a.1 Planungsvorteile Keine Änderung</p> <p>1a.2 Freifläche Keine Änderung</p> <p>1a.3 Abgabesatz Keine Änderung</p> <p>1a.4 Mehrwertausgleichsfonds Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Der kommunale Mehrwertausgleich wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. September 2024 beschlossen.</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung		Revisionsinhalt		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 ausgeschieden:</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>		<p>2 KERNZONEN</p> <p>2.1 Zweck</p> <p>2.1.1 Allgemein</p> <p>Keine Änderung</p> <p>2.1.2 Unterscheidung Kernzonen</p> <p>Keine Änderung</p> <p>2.2 Grundmasse</p> <p>-</p>		<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>
Zone	Kernzone (I und II)	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision		Die Tabelle zu den Grundmassen wird im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst.
Baumassenziffer				
Hauptgebäude (max.)	2.5			Anpassung IVHB
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Kleinbauten und Anbauten (max.)		
Grundabstände				Anpassung IVHB
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m			
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m			
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)		

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.2.2</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>2.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p>	<p>Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss eine Geschosshöhenregelung eingeführt werden. Ziffer 2.2.2 ist von der laufenden Teilrevision ausgeklammert.</p> <p>Anpassung IVHB</p>
<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>2.4 Ersatz bestehender Bauten in der KII</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</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>2.5 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>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Es wird präzisiert, dass das Näherbauen an die Strasse die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen darf und auch Werkleitungen zu berücksichtigen sind.</p>
<p>2.3 Nutzweise</p>	<p>2.6 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>2.6.1 Wohn- und Gewerbeanteil</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>2.3.2</p> <p>In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses mindestens 50 % betragen.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p>Die Wohnverpflichtung wird aufgehoben. Neu sind auch Erdgeschosse mit einem Laden oder einem Gewerbe erlaubt.</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.3.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>2.6.2 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<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>2.7 Grenzabstand</p> <p>2.7.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag</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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></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>2.7.2 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>2.4.3</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>2.7.3 Definition Grenzabstand</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.5 Gestaltung</p>	<p>2.8 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>2.8.1 Grundsatz</p> <p>Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld zu integrieren.</p> <p>2.8.2 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Präzisierung: Gestalterische Anforderung im Sinne § 238 Abs. 2 PBG.</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Neu dürfen Dachaufbauten in einer Länge von 1/3 und nicht mehr nur 1/4 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden.</p>
<p>2.5.2</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p>2.8.3 Dachfenster</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>2.5.3</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>	<p>2.8.4 Dacheinschnitte</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</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 Schlepddächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sind Pultdächer zulässig.</p>	<p>2.8.5 Dachform</p> <p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufenwinkel) sowie gut eingegliederte Schlepddächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinaubauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Anpassung IVHB</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. 	<p>2.8.6 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. 	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<ul style="list-style-type: none"> • 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>2.6 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>	<ul style="list-style-type: none"> • 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>2.9 Abbruch</p> <p>Keine Änderung</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Die Anforderungen an die Dachgestaltung werden leicht gelockert.</i></p> <p><i>Die Regelung zum Verbot der Neunivellierung der Dachtraufen ist zu einschränkend, da sie Renovationen und energetische Sanierungen einschränkt und wird daher gestrichen.</i></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. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>3 GARTENSTADT (QEZ)</p> <p>Zurückgestellt</p>	<p><i>In der öffentlichen Auflage vom 19. Januar bis 19. März 2024 war vorgesehen, eine Quartiererhaltungszone Gartenstadt einzuführen. Diese wird aufgrund der angenommenen Initiative nochmals grundlegend überprüft. Die angepassten Bestimmungen werden nochmals öffentlich aufgelegt und danach zusammen mit der Initiative zur Umstellung von der BMZ auf die AZ der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt.</i></p> <p><i>Mit der öffentlichen Auflage vom 19. Januar bis 19. März 2024 gilt für diese beantragte neue Quartiererhaltungszone Gartenstadt die negative Vorwirkung.</i></p>

Gültige Fassung		Revisionsinhalt			Kommentar	
3 ZENTRUMSZONE		4 ZENTRUMSZONEN				
3.1 Grundmasse		4.1 Grundmasse				
Baumassenziffer			Z4	Z5	Z6	Neu eingeführte Zonen Z4 und Z6
Hauptgebäude (max.)	5.0	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	4	5	6	
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3	Anpassung IVHB
Grundabstände						
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5	3.5	3.5	In der Z4 wird die Fassadenhöhe der IG6 übernommen. Die effektiven Höhen werden im Gestaltungsplan definiert.
Gebäudelänge (max.)	25.0 m	Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	-	25.0	-	
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m	Fassadenhöhe (max.)	21.0	13.5	25.0	Bei Attikageschossen kann die Fassadenhöhe gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht werden.
		Gesamthöhe (max.)	21.0	-	25.0	
		Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %	Neu wird eine Grünflächenziffer eingeführt.
		4.2 Fassadenbündige Geländer				
		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.			Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt.	
		4.3 Grenzabstand				
		Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.			Die kantonalen Anforderungen für Hochhäuser bleiben vorbehalten, wenn in der Zentrumszone Z6 eine Fassadenhöhe von mehr als 25 m überschritten wird.	
3.2 Grenzabstand		Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.			Redaktionelle Anpassung	

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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><i>Anpassung IVHB</i></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><i>Redaktionelle Anpassung</i></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. In den Zentrumszonen Z5 und Z6 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung je mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind je mindestens 25 % Wohn- und Gewerbeanteil zu sichern.</i></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>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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 Erdgeschoss</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse sind in den zu diesen Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>Keine Änderung</p>	
<p>3.7 Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>4.8 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>4.8.1 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, 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>Sachverhalt war bisher in Ziffer 5.5.2 aBZO geregelt und wird nur redaktionell angepasst.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>Für einen Teilbereich der Zentrumszone muss ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden, der folgenden Zielen gerecht wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>4.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6</p> <p>Die folgenden Anforderungen sind in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. • Eine auf die Lage und städtebauliche Situation abgestimmte Nutzung. • Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimaanangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung. • Eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss-, Veloverkehr. • Eine nachhaltige Energienutzung. • Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität nachzuweisen und sicherzustellen. <p>4.8.3 Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes</p> <p>Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf mindestens 40 % des Gestaltungsplanperimeters ist eine ebenerdige, möglichst zusammenhängende Freifläche vorzusehen. • Auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. <p>4.8.4 Zuständigkeit</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<p><i>Für die Areale Richti und Zwicky wurden bereits Gestaltungspläne erstellt und die Areale sind überbaut. Daher wird die GP-Pflicht aufgehoben. Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht werden neu in Ziffer 4.8.2 zusammengeführt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Hinweis: Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>4.9 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost</p> <p>4.9.1 Planungseinheiten</p> <p>Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die folgenden Anforderungen sind nachzuweisen und sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben. • Eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzeption mit hoher architektonischer Qualität. • Pro Planungseinheit zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung. • Eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr. • Eine nachhaltige Energienutzung. • Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich Lärmbelastung. <p>Die nachfolgenden Vorgaben sind zu beachten, wobei in den Gestaltungsplänen Abweichungen möglich sind.</p>	<p><i>Hinweis zur Umsetzung:</i> Mit der Gebietserneuerung sind die Grundstücke neu zu formen, was in privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen erfolgen kann.</p> <p><i>Hinweis zur Energie:</i> Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO2 und Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.</p> <p><i>Hinweis zur Dichte:</i> Der regionale Richtplan erlaubt höhere Dichten. Die Dichte kann im Rahmen der Gestaltungspläne erhöht werden. Im Synthesebericht zur Testplanung Wallisellen Südost sind für die einzelnen Planungseinheiten Dichten nachgewiesen, welche als Richtwerte zu verstehen sind.</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>4.9.2 Städtebaulich wichtige Ecksituationen</p> <p>An den im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen gilt grundsätzlich 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 zu bepflanzen und zu begrünen.</p> <p>4.9.4 Anforderungen an 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 8 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 den Fussverkehr erreicht werden. Es liegt ein Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» vor, dass die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund definiert.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>4.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile In der Zentrumszone Z4 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung den im Ergänzungsplan bezeichneten Mindestanteilen der Gesamtnutzfläche entsprechen.</p> <p>4.9.7 Preisgünstige Wohnungen In den Planungseinheiten 2, 5, 7 und 8 ist auf mindestens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.</p> <p>4.9.8 Zuständigkeit Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<p><i>Im Rahmen der Gestaltungspläne sind Abweichungen von den Nutzungsvorgaben möglich. Die regionalen Nutzungsvorgaben sind gesamthaft über den ganzen Perimeter des Zentrumsgebiets einzuhalten.</i></p> <p><i>Entscheidet sich ein Grundeigentümer, ein reines Gewerbegebäude zu realisieren, entfällt die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
------------------------	------------------------	------------------

4 WOHNZONEN

4.1 Grundmasse

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0	Zurückgestellt							
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	Kleinbauten und Anbauten (max.)							
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	Fassadenhöhe (max.)							

Die Wohnzonen werden im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der bevorstehenden Teilrevision zur Umstellung von der BMZ auf die AZ im Sinne der Initiative nicht entgegen.

Anpassung IVHB

Anpassung IVHB

Die öffentlich aufgelegte Teilrevision sah für die Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 40 % vor. Die Grünflächenziffer wird mit der Teilrevision zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ zur Beschlussfassung unterbreitet. Bis auf weiteres gilt die negative Vorwirkung.

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.2 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>5.2 Fassadenhöhe</p> <p>5.2.1 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 5.0 m.</p> <p>5.2.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern</p> <p>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.</p> <p>5.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p>	<p><i>Anpassung IVHB</i></p> <p><i>Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt.</i></p> <p><i>Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss eine Geschoszahlregelung eingeführt werden. Ziffer 5.3 ist von der laufenden Teilrevision ausgeklammert.</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.3 Grenzabstand</p>	<p>5.4 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>5.4.1 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 Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG.²</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>4.3.2</p> <p>Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p>5.4.2 Kleinbauten</p> <p>Bei Kleinbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB / Erleichterung Abstandsregelung.</i></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>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Bestimmung wurde sehr selten angewendet und wird daher ersatzlos aufgehoben.</i></p>
<p>4.3.4</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>5.4.3 Definition</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.4 Mehrlängenzuschlag</p>	<p>5.5 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>5.5.1 Mindestmass</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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, zusammerechnet.</p>	<p>5.5.2 Einbezug Nachbargebäude</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>5.6 Geschlossene 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>4.6 Nutzweise</p>	<p>5.7 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>5.7.1 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>5.7.2 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.6.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>5.7.3 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.7 Arealüberbauungen</p>	<p>5.8 Arealüberbauungen</p>	
<p>4.7.1</p> <p>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.</p>	<p>5.8.1 Geltungsbereich</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>5.8.2 Arealfläche</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>5.8.3 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</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>Aufhebung</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>5.8.4 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>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
-----------------	-----------------	-----------

**5.9 Sonderbauvorschriften für die W2.7
Im Langacker**

Zurückgestellt

Die Sonderbauvorschriften Langackerstrasse sind von der Initiative betroffen, weil das Gebiet heute der Wohnzone W2.7 zugeteilt ist. Die Sonderbauvorschriften werden daher zurückgestellt und zusammen mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ zur Beschlussfassung beantragt.

Gültige Fassung					Revisionsinhalt					Kommentar
5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN					6 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN					
5.1 Grundmasse					6.1 Grundmasse					
5.1.1										
Zone	IG4	IG6	IG8	IG15	Zone	IG4	IG6	IG8	IG15	<i>In den Industrie- und Gewerbezon</i> <i>neu mehr Nutzflächen realisiert werden, da</i> <i>die höhere Baumasse nicht mehr generell an</i> <i>überhohe Geschosse mit mehr als 4.5 m ge-</i> <i>bunden ist.</i>
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	15.0 ³	Baumassenziffer (max.)	4.0	6.0	8.0	15.0 ³	
Für Gebäude und Gebäude- teile mit einer Bruttoge- schosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Bau- massenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0		Für Gebäude und Gebäude- teile mit einer Bruttoge- schosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Bau- massenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0		
Freiflächenziffer (min.)	20 %	10 %	10 %	0 %	Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %	0 %	
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m	frei	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	Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	
					* Vorbehältlich § 282 PBG					
5.1.2					6.2 Grenzabstand					
Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunter- schied zwischen den höchsten Punkten des Gebäudes und dem jeweils darunter liegenden gewachsenen Boden.					- Aufhebung					<i>Kantonal geregelt, Bestimmung nicht erfor-</i> <i>derlich</i>
5.2 Grenzabstand					6.2.1 Zu Nachbarzonen					<i>Redaktionelle Anpassung</i>
5.2.1										<i>Redaktionelle Anpassung</i>
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.					Gegenüber direkt angrenzenden Grundstücken, die in einer ande- ren Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.					

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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 kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>Aufhebung</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>Aufhebung</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 Dienstleistungsbetriebe</p> <p>In den im Zonenplan speziell gekennzeichneten schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbe-zonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungs-betriebe zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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 Mässig störende und stark störende Betriebe</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><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 Zulässigkeit von Einkaufszentren in der IG15</p> <p>Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG15 sind Einkaufszentren unzulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.4.4</p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.</p>	<p>6.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.5</p> <p>Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.</p>	<p>6.3.5 Kommerzielle Parkieranlagen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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 Gewerbezone 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 IG15</p> <p>6.4.1 Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>In der IG15 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 zugeteilt.</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, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>Im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht sind publikumsintensive Einrichtungen erlaubt. Zudem 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><i>Redaktionelle Anpassung</i></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, welcher die Nutzweisen definiert, anstatt in 6.4.4 (Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht).</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 an die Gestaltungsplanpflicht</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>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Siehe Kommentar zu Ziffer 6.4.3.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Wird neu in Ziffer 10.1 nBZO geregelt.</i></p>
<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><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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 Gewerbezone 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 speziell bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezone können alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden:</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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 gemäss Ziffer 6.1, wobei eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Einführung Grünflächenziffer bei gleichem Wert wie ehemalige Freiflächenziffer.</i></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 	<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 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<ul style="list-style-type: none"> Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels 	<ul style="list-style-type: none"> Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels 	
<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>6.5.4 Gestaltungspläne</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>	<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>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>Keine Änderung</p> <p>7.3 Umgebungsbegrünung</p> <p>Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Bäumen sicherzustellen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Präzisierung aufgrund § 238a PBG</i></p>

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

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>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>9.1.1 Definition</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.1.2</p> <p>Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.</p>	<p>9.1.2 Nicht anrechenbare Flächen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.2 Gebäudehöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>In § 279 Abs. 2 PBG geregelt</i></p>
<p>8.3 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>9.2 Strassenabstand¹</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.</p>	<p><i>Anpassung IVHB</i></p>
	<p>9.3 Vorspringende Gebäudeteile</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>	<p><i>Die Regelung wird aufgrund der gelockerten Abstandsvorschriften für vorspringende Gebäudeteile gemäss dem neuen PBG (IVHB) eingeführt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
8.4 Freilegung von Geschossen	9.4 Freilegung von Geschossen Zurückgestellt	<i>Mit der Ausnutzungsziffer muss die zulässige Geschosshöhe geregelt werden. Im Zusammenhang mit der kantonalen Definition der Untergeschosse müssen die Vorgaben zum zulässigen Mass der Abgrabungen überprüft werden. Ziffer 9.4 ff BZO ist Gegenstand der nachgelagerten Teilrevision im Zusammenhang mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ (Paket 2).</i>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p>	<p>9.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p> <p>Zurückgestellt</p>	<p><i>Die Vorschriften zur Parkierung werden zusammen mit der Teilrevision zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2).</i></p>
<p>8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p>	<p>9.6 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p> <p>Zurückgestellt</p>	<p><i>Die Vorschriften zur Parkierung werden zusammen mit der Teilrevision zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2).</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.8 Reklameanlagen</p> <p>8.8.1</p> <p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.</p> <p>8.8.2</p> <p>In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Gebäudehöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>8.9 Dem Energiesparen dienende Bauteile</p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische 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>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 besonnener Lage und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.</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>9.7 Reklameanlagen</p> <p>9.7.1 Zulässige Anordnung</p> <p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Fassadenhöhe angebracht werden.</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</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>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>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p> <p><i>Die Bestimmung wird aufgehoben, da gemäss Praxis der Stadt Wallisellen keine Reklameanlagen bewilligt werden, welche die Fassade überragen.</i></p> <p><i>Für energiesparende Bauteile gilt gemäss § 13 Abs. 2 ABV eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der Grundbaumasse.</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Die neue Regelung eröffnet mehr Spielraum in der Ausgestaltung der Umgebungsflächen. Zu den Pflanzgärten zählen auch Nutz- und Ziergärten.</i></p> <p><i>Anpassung an die neuen Anforderungen an die Abfallentsorgung.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.12 Antennenanlagen</p>	<p>9.10 Antennenanlagen</p>	
<p>8.12.1</p>	<p>9.10.1 Grundsatz</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>Keine Änderung</p>	
<p>8.12.2</p>	<p>9.10.2 Standortprioritäten</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:²</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen</p>		
<p>2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind</p>		
<p>3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten</p>		
<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>9.10.3 Nachweis</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>8.12.4</p>	<p>9.10.4 Gutachten Einordnung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></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>Keine Änderung</p>	

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>9.11 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 1/3 bei Gebäuden mit einem Attikageschossb) 1/2 bei Gebäuden mit einem Schrägdach <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>Bei Schrägdächern 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 sein.</i></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 Nutzung der obersten Dachfläche als Terrasse eingeschränkt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	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>	<p>Bereits der heutige Zonenplan legt fest, wo Hochhäuser erlaubt sind. Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist jedoch in den Zonenbestimmungen festgelegt und ist im Zonenplan nicht ersichtlich. Dies wird geändert, indem im Zonenplan ein Hochhausperimeter festgelegt ist. Der Hochhausperimeter wird um ein Teilgebiet in Wallisellen Südost erweitert.</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>9.2 Begrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.</p>	<p>10.3 Begrünung und Siedlungsökologie</p> <p>10.3.1 Flachdachbegrünung</p> <p>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.</p> <p>10.3.2 Vorgärten</p> <p>In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf in der Regel zu nicht mehr als zur Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.</p>	<p><i>Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

10.3.3 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;
- 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.

10.3.4 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 10.3.3 werden angerechnet. Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 76 PGB).

Die Bestimmung präzisiert die allgemeine Vorgabe gemäss § 238a Abs. 3 PBG:

Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeine Vorgabe gemäss § 238a Abs. 3 PBG:

Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

Eine mögliche Auswahl von mittel- und grosskronigen Bäumen wird in einer Vollzugshilfe aufgeführt.

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>10.3.5 Vermeidung von Lichtemissionen</p> <p>Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.</p>	<p><i>Regelung gestützt auf Umweltschutzgesetz.</i></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><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>10.5 Nutzungstransfer</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>Die Regelung entspricht der bisherigen Bewilligungspraxis und wird in der BZO transparent gemacht.</i></p>
	<p>10.6 Naturgefahren</p> <p>Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.</p>	<p><i>Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

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 Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am xxxx durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit xxxx.
- ⁶ Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am xxxx durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit xxxx.
- ⁷ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am am xxxx durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit xxxx.

Die entsprechenden Verweise werden nach der Beschluss durch die Gemeindeversammlung nachgeführt.

Teilrevision

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM WALLISELLEN

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion 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

1	GELTUNGSBEREICH	4
2	ZWECK	4
3	BESTANDTEILE	4
4	BEZUG ZUR BZO	5
5	GESAMTÜBERBAUUNGEN	5
6	ÄUSSERE ABMESSUNGEN	7
7	ERDGESCHOSS	7
8	MASSGEBLICHES TERRAIN	8
9	STRASSENABSTAND	8
10	GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG	8
11	ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM	9
12	GESTALTUNG VORZONEN	9
13	FUSSWEGVERBINDUNG	9
14	PARKIERUNG	10
15	PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG	10
16	ENERGIE	10
16	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>
---	--	-------------------------------

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

Keine Änderung

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

Keine Änderung

Redaktionelle Anpassung

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 GESAMTÜBERBAUUNGEN</p> <p>Keine Änderung</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>5.1 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>	7.0	Anpassung aufgrund Erweiterung der Zentrumszone
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 <i>jeweils zulässige</i> 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Baubereiche / Teilbaubereiche</th> <th style="text-align: left;">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> <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>	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>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</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>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
Baubereiche / Teilbaubereiche	Länge der Fassadenabschnitte höchstens									
Längs der Rotackerstrasse	25.0 m									
Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m									
Für Baubereich F	unbeschränkt									

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN</p> <p>¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.</p> <p>² Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten suspendiert.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereich D).</p>	<p>6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>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.</p> <p>⁴ Ein allfälliger kantonaler Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereiche A, B und D).</p>	<p></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund Erweiterung der Zentrumszone</i></p>
<p>7 EINGANGSGESCHOSS</p> <p>¹ Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Eingangsgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.</p> <p>² Das Eingangsgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.</p>	<p>7 ERDGESCHOSS</p> <p>¹ Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Erdgeschoss so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.</p> <p>² Das Erdgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>

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>IVHB</p> <p>IVHB</p>
<p>9 STRASSENABSTAND</p> <p>Der oberirdische Strassenabstand ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen.</p>	<p>9 STRASSENABSTAND</p> <p>Keine Änderung</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>Keine Änderung</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 den Fussverkehr erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Erdgeschossen.</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>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>
<p>12 STRASSENRAUMBEPFLANZUNG</p> <p>Entlang der Neugutstrasse und der Bahnhofstrasse sind ausschliesslich Hochstammbäume 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><i>Präzisierung</i></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 Fussgängerverbindung zu erstellen.</p>	<p>13 FUSSWEGVERBINDUNG</p> <p>Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine mindestens 2.0 m breite, öffentlich benutzbare Fusswegverbindung zu erstellen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>14 PARKIERUNG</p> <p>¹ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig.</p> <p>² Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen vorzusehen.</p>	<p>14 PARKIERUNG</p> <p>¹ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besuchende und Kunden zulässig.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG</p> <p>Parkplätze für Besucher und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.</p>	<p>15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG</p> <p>Parkplätze für Bewohnende und Besuchende und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>16 ENERGIE</p> <p>Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen.</p>	<p>16 ENERGIE</p> <p>-</p>	<p><i>Bestimmung wird gestützt auf die kantonale Vorprüfung aufgehoben, da das kantonale Energiegesetz strengere Vorgaben macht.</i></p>
<p>17 INKRAFTTRETEN</p> <p>Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Wallisellen" vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.</p>	<p>16 INKRAFTTRETEN</p> <p>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.</p>	