

Merkblatt

Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 2;
Negative Vorwirkung planungsrechtlicher Festlegungen

Datum 5. September 2025

Hochbau + Planung
Baubewilligungen

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Kontakt Linus Furrer
Direkt 044 832 62 55
E-Mail linus.furrer@wallisellen.ch

Ausgangslage mit negativer Vorwirkung aufgelegter Teilrevision

Mit Beschluss vom 19. August 2025 (SRB 2025-252) hat der Stadtrat die «Teilrevision der Nutzungsplanung – Paket 2» zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Vorschriften nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. Das Gesetz sieht deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls – schon vor Beschlussfassung und Inkraftsetzung der zu revidierenden Bestimmungen – verweigert oder notwendige Anpassungen verlangt (§§ 234 f. Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1). Wirksam wird diese negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG praxisgemäss ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Revisionsvorlage (FREY ANNA, Die planungsrechtliche Baureife nach zürcherischem Recht, Diss., Zürich 2022. S. 249; VerwGer ZH, VB.2010.108).

Die Vorlage des Stadtrates bleibt unter dem Aspekt von § 234 PBG praxisgemäss auch dann rechtserheblich, wenn die Gemeindeversammlung eine Rückweisung mit Auftrag weitergehender Änderungen beschliesst.

Systemwechsel Baumassen- zu Ausnützungsziffer

Die Umstellung vom bisherigen Dichtemass der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) zeitigt indes keine negative Vorwirkung im Sinne von §§ 234 f. PBG. Der Stadtrat hat die der Umstellung zugrundeliegende Initiative zur Ablehnung empfohlen, weshalb die Revisionsvorlage formell nicht als eigentliche planungsrechtliche Willensäusserung der Exekutive zu qualifizieren ist, sondern als technischer Umsetzungsvorschlag mit überwiegend neutralem Charakter.

Zudem erfolgt die Umstellung auf die AZ nach dem Grundsatz einer möglichst wertneutralen Überführung der bisherigen Verhältnisse, ohne dass daraus planerische Vorteile oder Nachteile für Bauherrschaften resultieren sollen. Insofern fehlt es an einer für die negative Vorwirkung vorausgesetzten, nachteiligen planerischen Wirkung für die Eigentümerschaft.

Eine formelle Prüfung von Baugesuchen nach der Ausnützungsziffer ist daher nicht im Sinn und Geist des Instruments der negativen Vorwirkung.

Voranwendung Bestimmungen BZO Paket 2

Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, hat die Kommission für Planung und Baubewilligungen eine – als nicht abschliessende Aufzählung aufzufassende – Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt, auf die ein Baugesuch hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung einer künftig revidierten Bau- und Zonenordnung (revBZO Paket 2) überprüft werden soll:

- 3 Quartiererhaltungszone Gartenstart
 - Ziffer 3.1 revBZO
Zweck
 - Ziffer 3.2 revBZO
Nutzweise
 - Ziffer 3.3 revBZO
Gebietscharakter

- Ziffer 3.4 revBZO
Ersatzbauten
- Ziffer 3.5 revBZO
Grundmasse (ausgenommen Begrifflichkeiten gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)
- Ziffer 3.6 revBZO
Grenzabstand
- Ziffer 3.7 revBZO
Bauweise
- 5 Wohnzonen
 - Ziffer 5.1 revBZO
Grundmasse; Grünflächenziffer
- 9 Allgemeine Bauvorschriften
 - Ziffer 9.4 revBZO
Abstellplätze für Personenwagen
 - Ziffer 9.5 revBZO
Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

Stadt Wallisellen

Kommission für Planung und Baubewilligungen