

Informationsveranstaltung Teilrevision Nutzungsplanung BZO-Paket 2

Hochbau + Planung – Wallisellen, 19. März 2026

Informationsveranstaltung

Traktanden

- 1. Aktueller Stand BZO-Paket 1**
- 2. Rückblick Planungsprozess / Ausgangslage**
- 3. Antrag 1: Umstellung AZ statt BMZ**
- 4. Antrag 2: Infolge Initiative zurückgestellte Themen**
- 5. Ausblick**

1. Aktueller Stand BZO-Paket 1

BZO-Paket 1 beim Kanton

- Vorbehalt: Umzonung Geeren -> Zone für öffentliche Bauten in Z4
Nachweis erbringen: Stadt verfügt weiterhin über genügend Reserven für Bedürfnisse der öffentlichen Hand
- Vorbehalt Auslösung GP-Pflicht Ziffer 3.8.1 und 5.4.2
Wallisellen: Bestimmungen formuliert, damit bei kleinen Vorhaben, nicht gleich GP-Pflicht ausgelöst wird
Kanton: Dafür existieren keine rechtlichen Grundlagen, die Formulierungen müssen gestrichen werden
Wallisellen: Genehmigung BZO-Paket 1 wird erwartet, danach werden Bestimmungen gestrichen

Nächste Schritte BZO-Paket 1

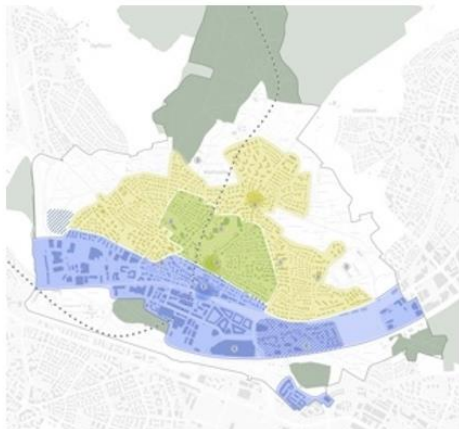
- Kanton MAG: Kantonale Mehrwertermittlung Öffentliche Zone -> voraussichtlich ca. 2 Monate
- Wallisellen: Kommunale Mehrwertermittlung mittels individueller Schätzung -> ca. 3 bis 4 Monate
- Publikation: Rekursfrist gegen Genehmigung Baudirektion -> 30 Tage
- BZO-Paket 1: Rechtskräftig voraussichtlich in 6 Monaten (Herbst 2026)
- Aufschaltung Homepage Wallisellen BZO-Paket 1 per 20.03.2026
Eingereichte Fassung zur kantonalen Genehmigung (nicht rechtskräftig)

2. Rückblick Planungsprozess / Ausgangslage

Planungsprozess

Ortsplanung

Räumliches
Entwicklungskonzept



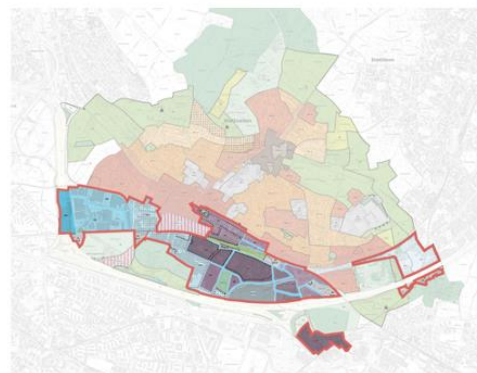
Ende 2021

Entwurf Teilrevision
Nutzungsplanung



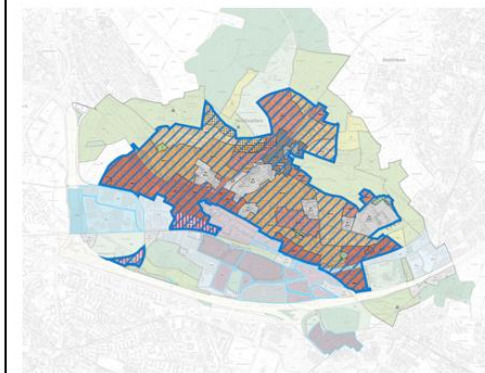
Mitte 2023

Abstimmungsvorlage
Nutzungsplanung
Paket 1



Frühjahr 2025

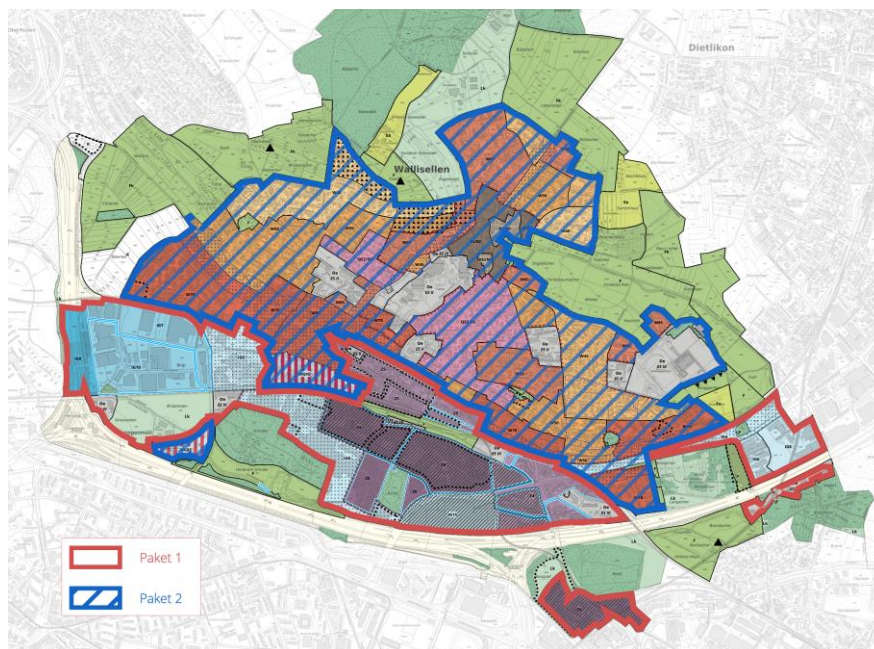
Abstimmungsvorlage
Nutzungsplanung
Paket 2



Mitte 2026

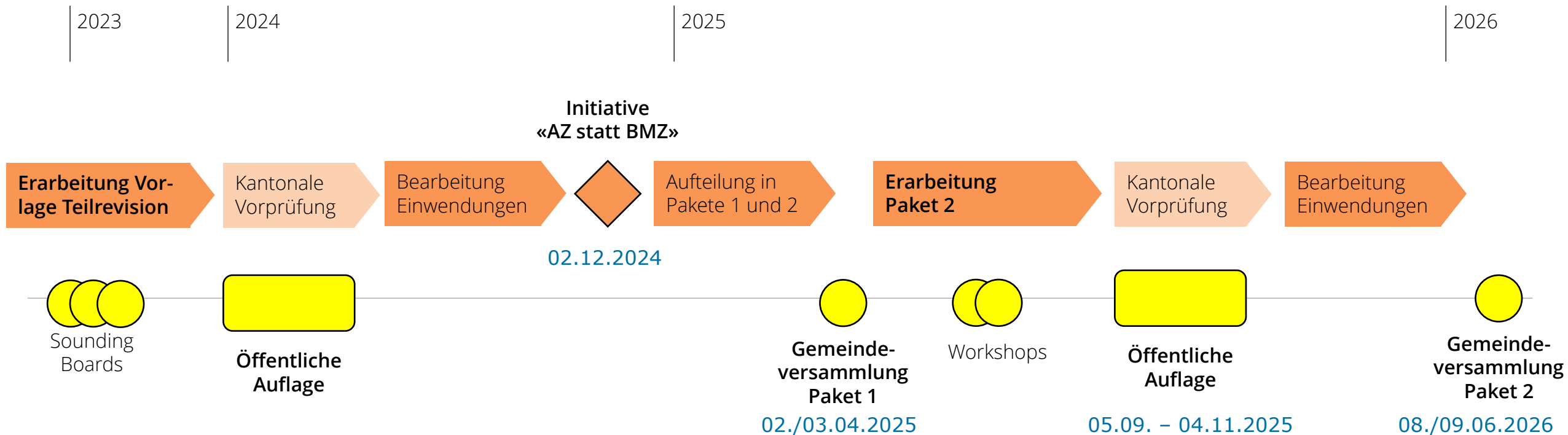
Initiative vom 2.12.2024 «AZ statt BMZ»

«Der Stadtrat von Wallisellen wird beauftragt, bei der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen in den Kernzonen und in den Wohnzonen anstelle der Baumassenziffer die Ausnützungsziffer als Mass der Dichte zu verwenden.»



Teilrevision in 2 Paketen

Vorgehen



2 Anträge Gemeindeversammlung 08.06.2026

Antrag 1

Umsetzung Initiative AZ statt BMZ in den Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

- Anpassung Grundmasse und Geschosszahlregelung
- Anpassung Abgrabungsvorschriften
- Anpassung Arealüberbauungen

Antrag 2

- **Quartiererhaltungszone Gartenstadt**
- **Grünflächenziffer (in Wohn-, Wohn- und Gewerbebezonen und QEZ)**
- **Sonderbauvorschriften Im Langacker**
- **Aufzoning Quartier Hofackerstrasse**
- **Parkierung**

3. Antrag 1

Umsetzung Initiative BMZ zu AZ

Prozess Systemwechsel

BMZ zu AZ

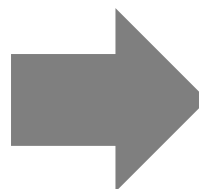
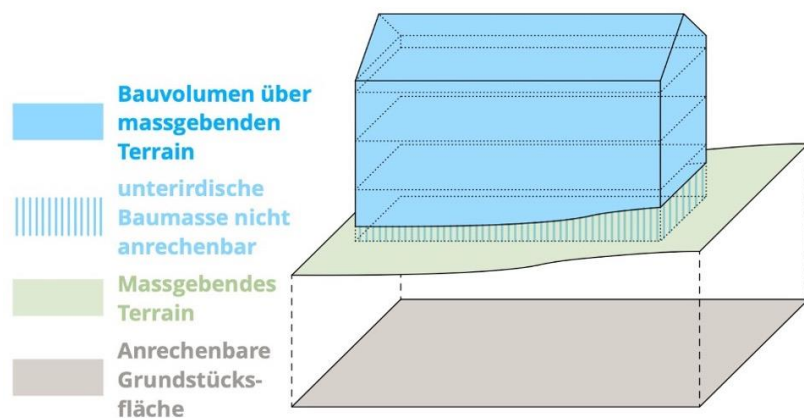
- Ziel: 1:1* Umstellung
*AZ je Zone, die der heutigen BMZ (Nutzungsmass) entspricht
- Zusammenarbeit mit 3 externen Büros:
Ermittlung eines Umstellungsmechanismus
- Ausgangswerte: AZ vor Umstellung 1993 zu BMZ
- Betroffene Wohnzonen:
Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

Grundsatz BMZ zu AZ Umrechnung

Mit der Ausnutzungsziffer (AZ) kann **etwa gleich viel Geschossfläche** realisiert werden, wie bei der Baumassenziffer (BMZ).

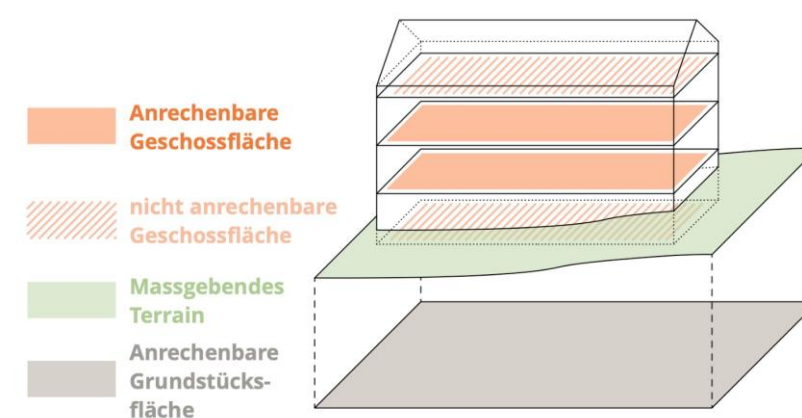
BMZ

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebenden Terrain}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

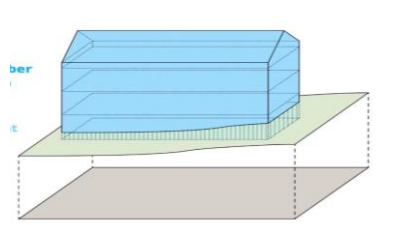


AZ

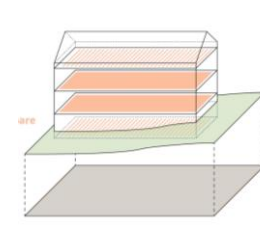
$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Geschossfläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$$



Vergleich / Unterschiede



Baumassenziffer (BMZ)



Ausnutzungsziffer (AZ)

Nutzungsmass

- Bauvolumen über massgebenden Terrain

- Dach-, Untergeschoss nicht angerechnet

Aussenwände

- Bis 35 cm angerechnet

- Nicht angerechnet

Wintergärten

- Bis 20% nicht angerechnet

- Bis 20% nicht angerechnet

Bauweise

- Volumen frei wählbar

- DG und UG werden realisiert

Geschossigkeit

- Keine Geschosszahlregelung nötig

- Geschosszahlregelung zwingend

Für möglichst gleichwertige Umrechnung gilt... (1/2)

Umrechnungsmethodik

Volumen von Flächen, die nicht an die AZ anzurechnen sind, müssen bei der Umrechnung **in Abzug gebracht** werden, wie:

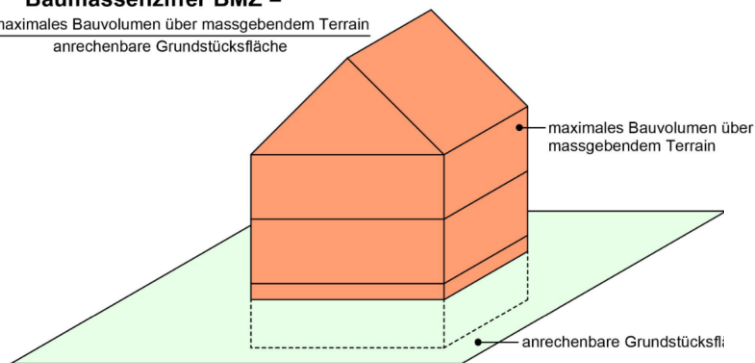
- Aussenwände
- Baumasse anrechenbares UG über massgeblichem Terrain
- Baumasse Dachgeschoss oder Attikageschoss
- Baumasse von Reduits
- Baumasse Kleinbauten und Anbauten

Für möglichst gleichwertige Umrechnung gilt... (2/2)

Berechnungsmethodik: Abzug Gebäudeteile / Flächen



BMZ Baumassenziffer BMZ = $\frac{\text{maximales Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$



AZ Ausnutzungsziffer AZ = $\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$

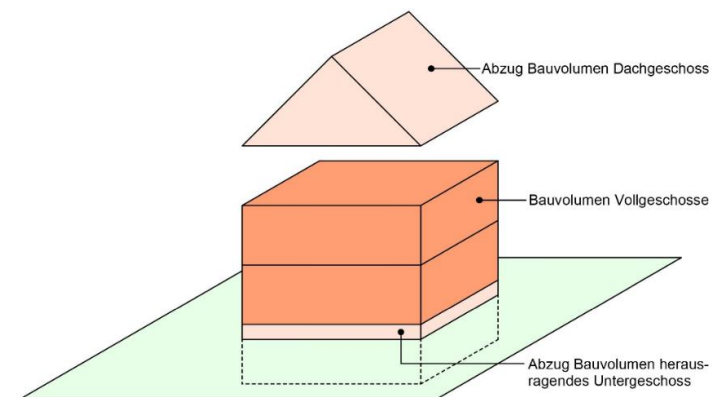
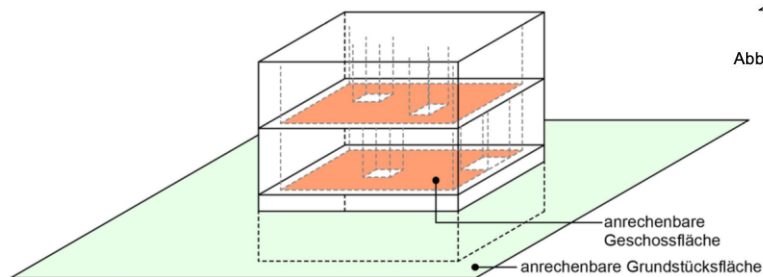


Abbildung 3: Abzug Attika-, Dach- sowie aus dem massgebendem Terrain herausragendes Untergeschoss (Q.: Eigene Darstellung)

BZO-Bestimmungen AZ

Zwingende Bestimmungen

- Anzahl Vollgeschosse
- Anzahl Dachgeschosse bei Schrägdach

Bestimmungen, die einen Impact haben

- Abgrabungsvorschriften: </> Untergeschoss (UG) oder Vollgeschoss (VG)
- Vorgaben zur Dachgestaltung

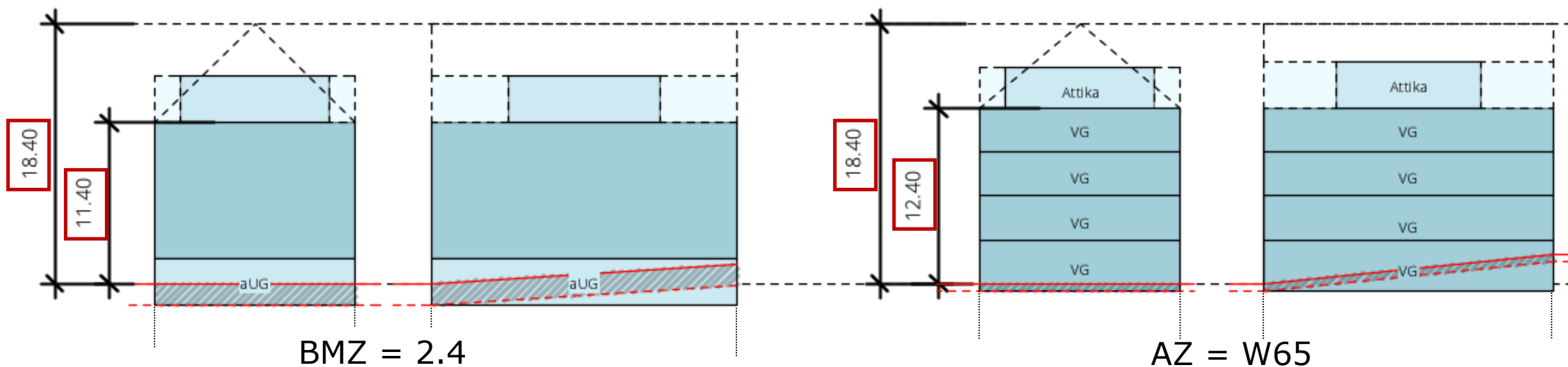
Weitere Themen haben Einfluss

- **Grünflächenziffer** beeinflusst Fussabdruck vom Gebäude auf der Parzelle
- **Parkierungsvorschrift** beeinflusst Unterbauung vom Grundstück
- **Anrechenbare Untergeschosse** beeinflusst Höhe von Abgrabungen
- **Fassadenhöhe** und **Geschosszahl** beeinflusst Raumhöhe
- **Gesamthöhe** beeinflusst max. Höhe Dachkonstruktion

BMZ zu AZ

Vorgesehene Anpassungen

- Gesamthöhe **bleibt gleich**
- Fassadenhöhe **+1m**
- Abgrabung **0.5m** (bisher 1.5m)
- **Vollgeschoss** statt anrechenbarem Untergeschoss
- **Fassadenhöhe** wird auf zulässige Geschosshöhe angepasst („Gesamthöhe“ ändert nicht)

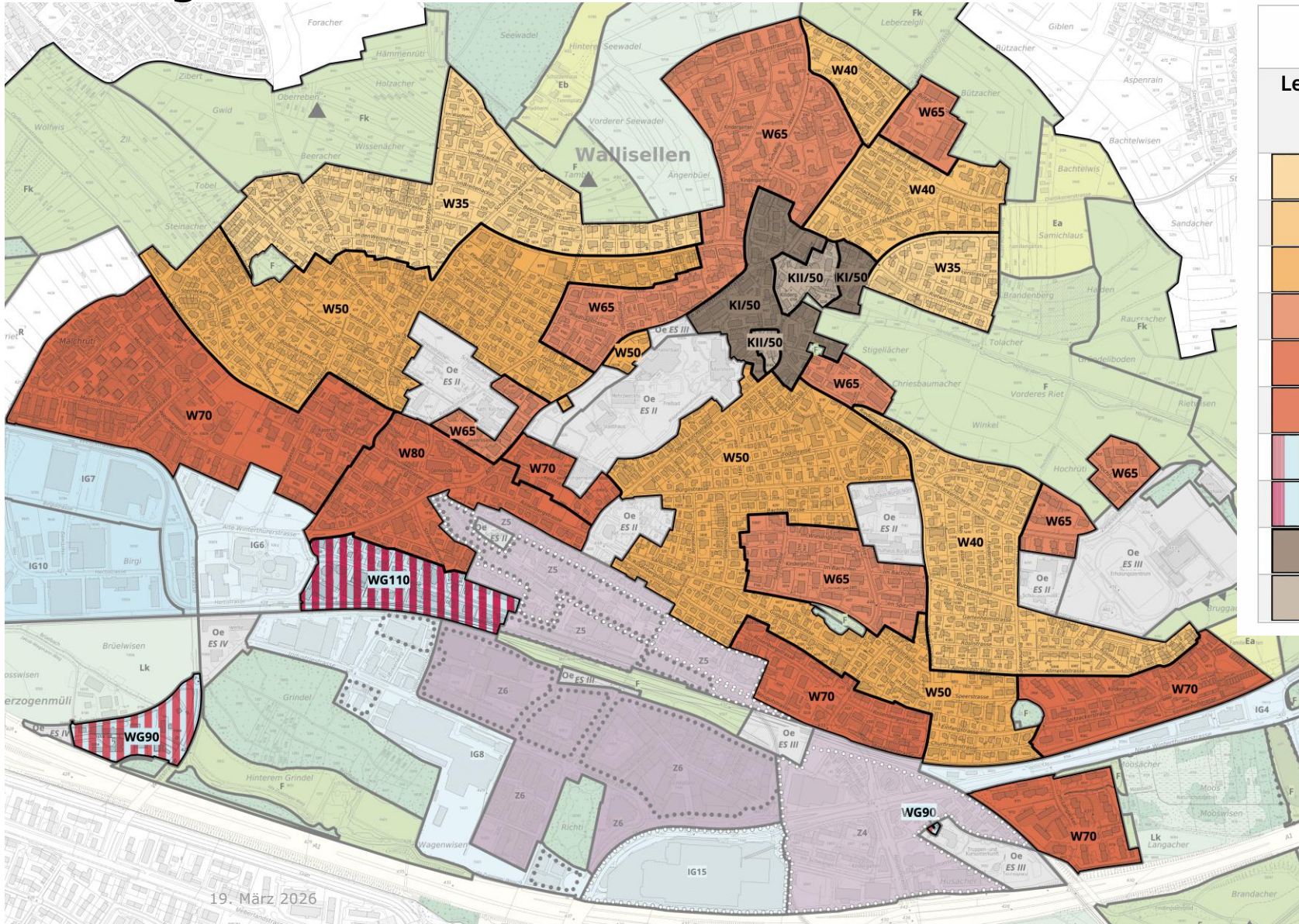


BMZ zu AZ Werte

BZO rechtskräftig		BZO 1993		Umrechnung	BZO neu					
Zonenbezeichnung	BMZ	AZ 1993	Anzahl Vollgeschosse	AZ	Anzahl Vollgeschosse	Anrechenbare UG	Dach- / Attikageschosse	AZ* berechnet	AZ gerundet	Zonenbezeichnung
W1.4	1.4	30	2	30	3	0	1	37.5	35	W35
W1.6	1.6	30	2	34	3	0	1	42.5	40	W40
W1.9	1.9	40	2	41	3	0	1	51.3	50	W50
W2.4	2.4	50	3	54	4	0	1	63.0	65	W65
W2.7	2.7	60	3	60	4	0	1	70.0	70	W70
W3.0	3.0	70	3	67	4	0	1	78.2	80	W80
WG3.5	3.5	70	4	82	5	0	1	92.3	90	WG90
WG4.0	4.0	-	5	96	6	0	0	112.0	110	WG110
KI	2.5	50	2	47	2	0	2	47	50	K1/50
KII	2.5	50	2	47	2	0	2	47	50	K2/50
W1.9	1.9	40	2	41	3	0	1	51.3	50	QEZ/50

Geltungsbereich BMZ / AZ Werte

Zonengrenzen werden nicht verändert



Legende	BZO rechtskräftig		BZO neu	
	Zonenbezeichnung	BMZ	Zonenbezeichnung	AZ
	W1.4	1.4	W35	35
	W1.6	1.6	W40	40
	W1.9	1.9	W50	50
	W2.4	2.4	W65	65
	W2.7	2.7	W70	70
	W3.0	3.0	W80	80
	WG3.5	3.5	WG90	90
	WG4.0	4.0	WG110	110
	KI	2.5	K1/50	50
	KII	2.5	K2/50	50

Fazit

Umstellung BMZ zu AZ

Initiative verlangt Systemwechsel vom Volumen- zu Flächenmass

- Bedingt: Regelung Geschosszahl
- Mit 1:1 Umrechnung soll bauliche Dichte im Grundsatz gleich bleiben
- Häuser sollen weniger im Terrain eingegraben sein (Abgrabungsvorschrift)

4. Antrag 2

Infolge Initiative zurückgestellte Themen

Übersicht Kernthemen



Quartiererhaltungszone
(QEZ) Gartenstadt



Aufzoning
Gebiet Hofackerstrasse



Grünflächenziffer
Wohnzonen / QEZ



Parkierung auf
Privatgrund

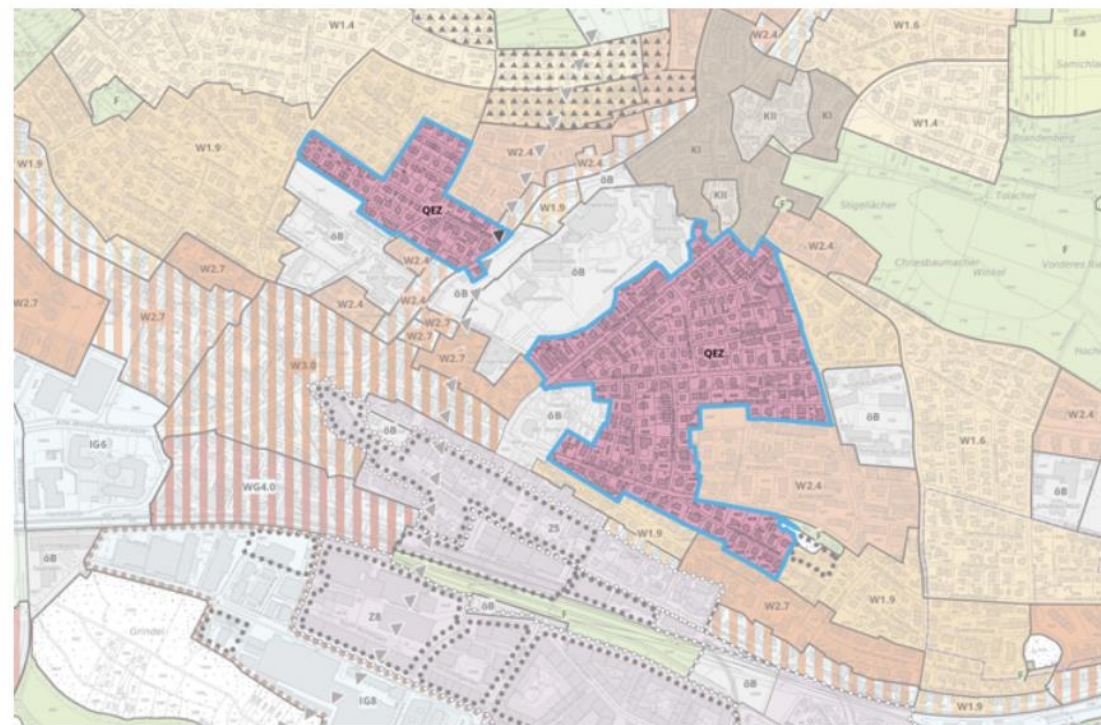


Sonderbauvorschriften
Im Langacker

Quartiererhaltungszone Gebiet



Gebiet «Gartenstadt» gemäss REK



Perimeter QEZ

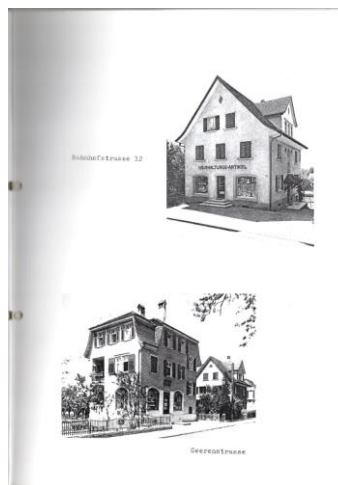
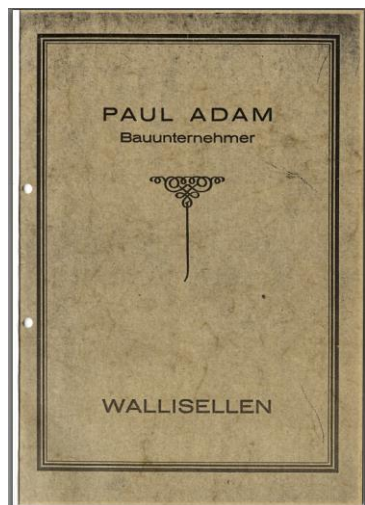
Quartiererhaltungszone (QEZ)

Wichtige Punkte

- Mit der QEZ werden keine Bauten unter Schutz gestellt
- Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig
- Charakter soll erhalten bleiben
- Historisch geprägt durch Baumeister Paul Adam



Rot: Gebäude älter 1950



Quartiererhaltungszone

Hauptmerkmale

- Ausnutzungsziffer (AZ) = 50
- Erlaubt sind drei Vollgeschosse mit anrechenbarem Dachgeschoss
- Schrägdachpflicht, Anbauten mit Flachdach möglich
- Gebäudelänge 20 m (anstatt 30 m)
- Grünflächenziffer 50% für Grundstücke ab 400m²
- Grünflächenziffer: Spezialregelung für Grundstücke kleiner als 400m²

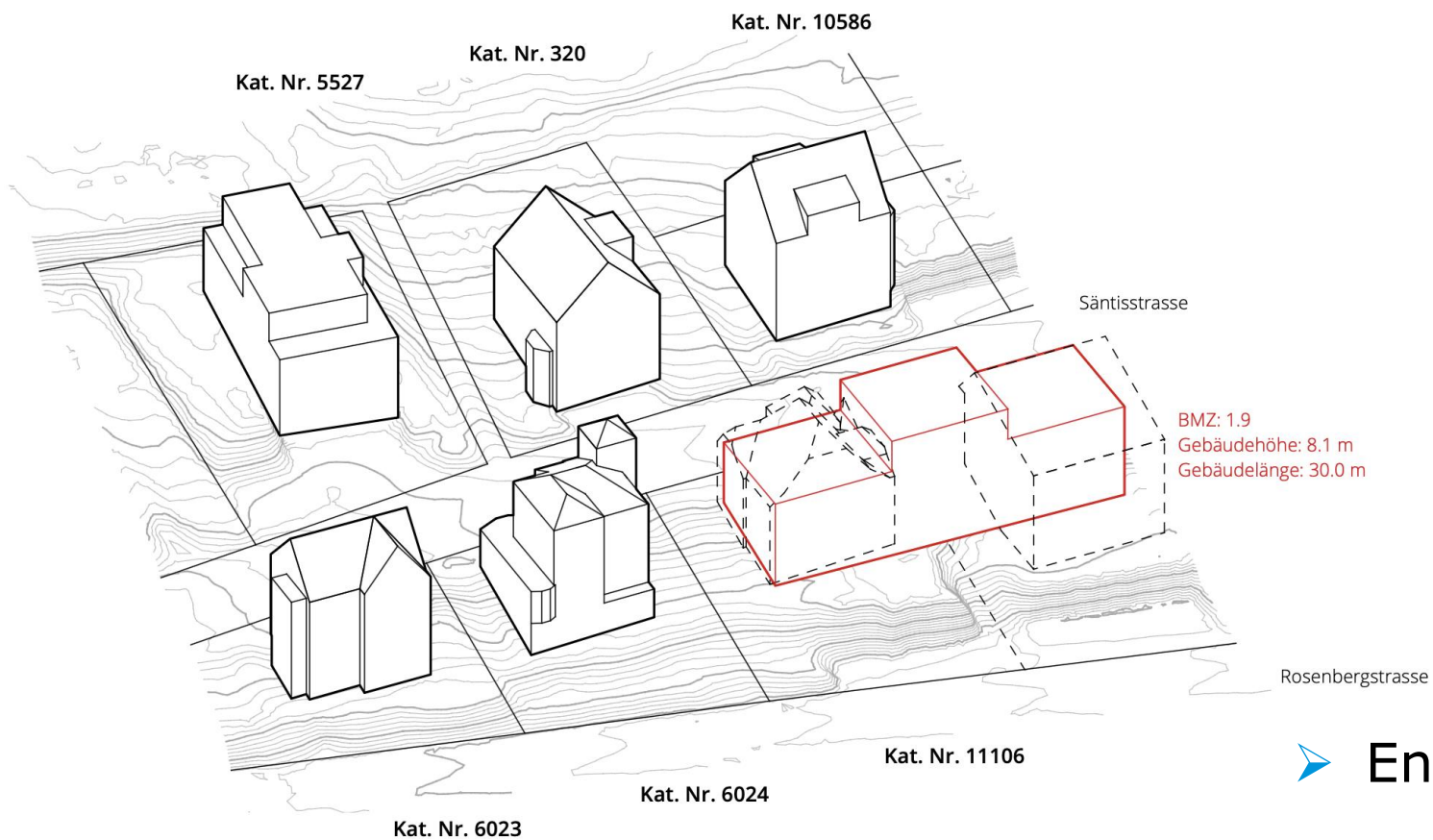
Quartiererhaltungszone

Illustration Sântisstrasse



Quartiererhaltungszone

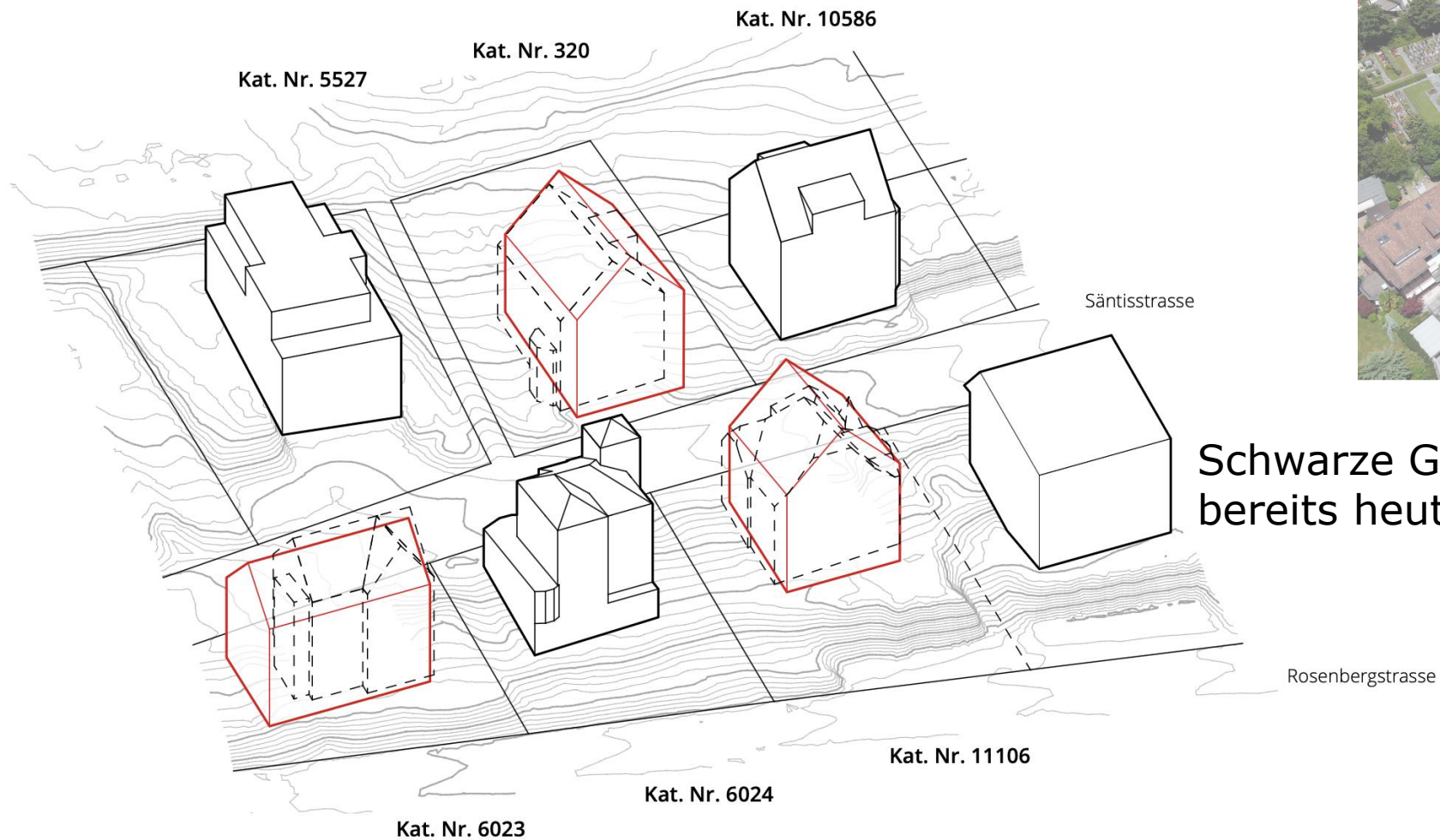
Heute in der W1.9 möglich



- Entspricht nicht Quartiercharakter
- Daher QEZ

Quartiererhaltungszone

Neu in QEZ möglich bei AZ 50 (ehemals W1.9)

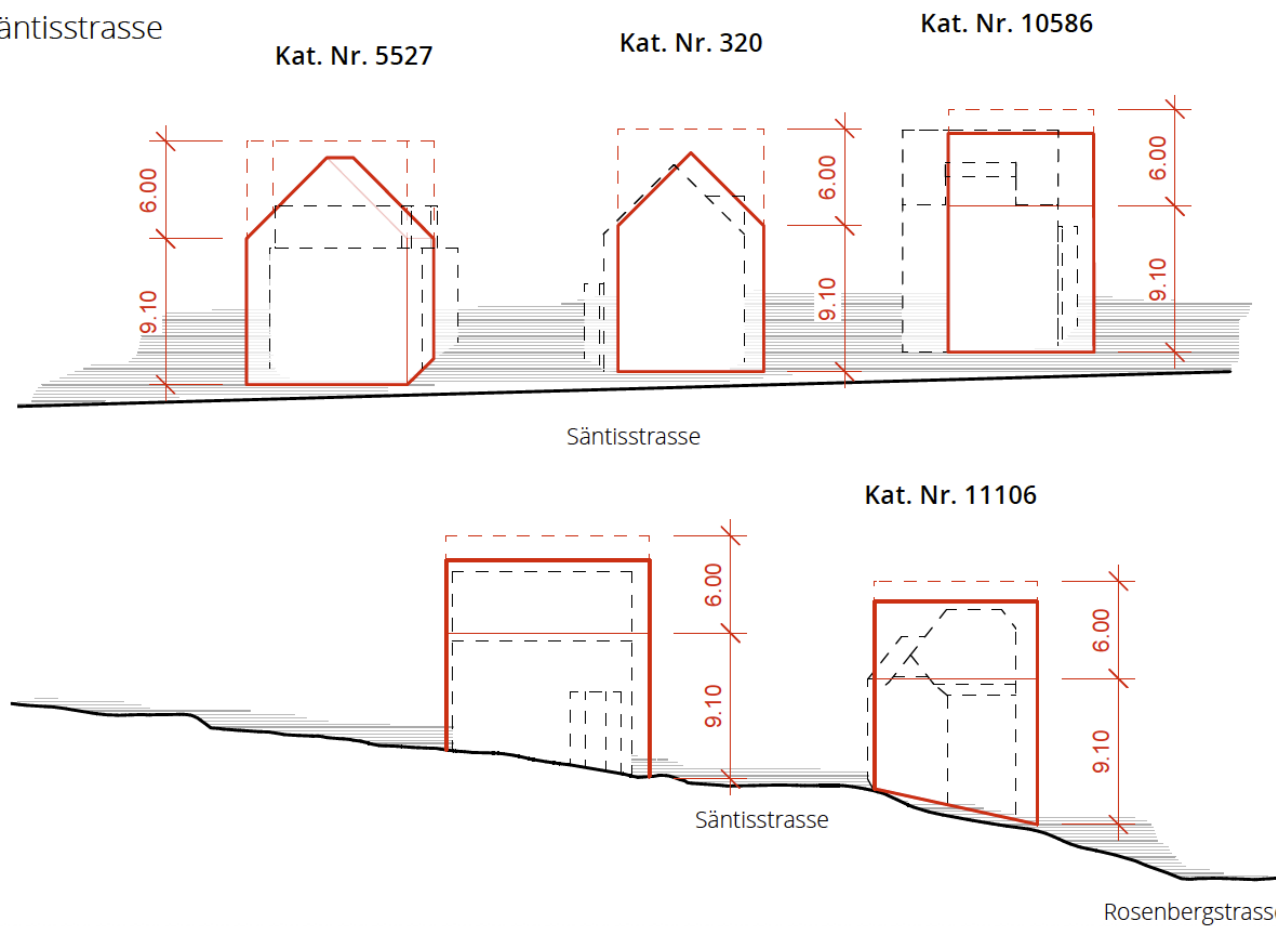


Schwarze Gebäude
bereits heute übernutzt

Quartiererhaltungszone

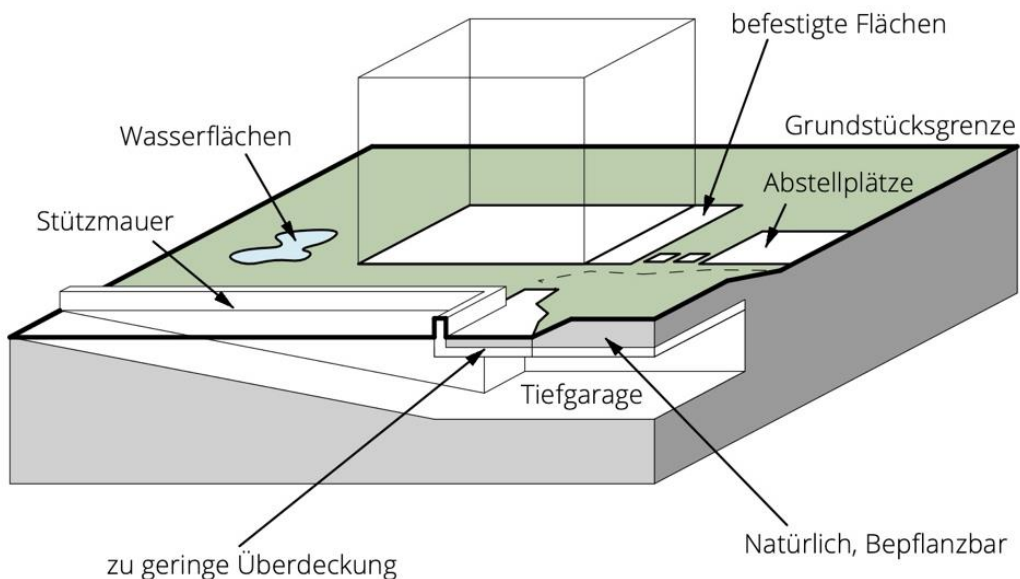
Neu in QEZ möglich

Längsschnitt – Ansicht Säntisstrasse



Grünflächenziffer

Grünflächenziffer (GFZ) (§ 257 PBG)



§ 257.^{55, 59} ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

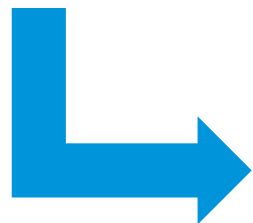
§ 12.^{15, 19} ¹ Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

² Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.

Grünflächenziffer (GFZ)

§ 238a PBG: Begrünung im Besonderen

- 1 Vorgärten und **andere geeignete Teile** des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als **ökologisch wertvolle Grünflächen** zu erhalten oder herzurichten.
- 2 Die **Versiegelung** von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist **möglichst gering** zu halten.
- 3 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.
- 4 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- 5 Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Darum: Grünflächenziffer

Grünflächenziffer (GFZ) (§ 257 PBG)

Was **zählt** zur Grünflächenziffer?

- Rasenflächen, Gärten, Pflanzbereiche und Biotope.
Unterbauung möglich, wenn Substratschicht min. 60 cm
- Chaussierte und bekieste Gehwege und Sitzflächen
Keine Trennfolie zum Unterboden
- Ruderalflächen mit geringem Humusgehalt
Ruderalflächen sind nährstoffarme, oft steinige Brachflächen (Schuttplätze), die sich durch Pionierpflanzen auszeichnen und wichtige Rückzugsorte für seltene Insekten, Reptilien und Vögel sind.
- Spielplätze mit Naturbelägen (z.B. Holzschnittel)



Grünflächenziffer (GFZ) (§ 257 PBG)

Was **zählt nicht** zur Grünflächenziffer?

- Gebäudeflächen und alle befestigten Flächen (z.B. Beton-, Asphalt- und Plattenbeläge)
- Parkplätze, nach PBG auch solche mit Rasengittersteinen
- Fest installierte Aussenpools, nicht jedoch temporäre Aufstellpools
- Aufprallschutzmatten unterhalb Spielgeräten



Grünflächenziffer (GFZ)

Werte

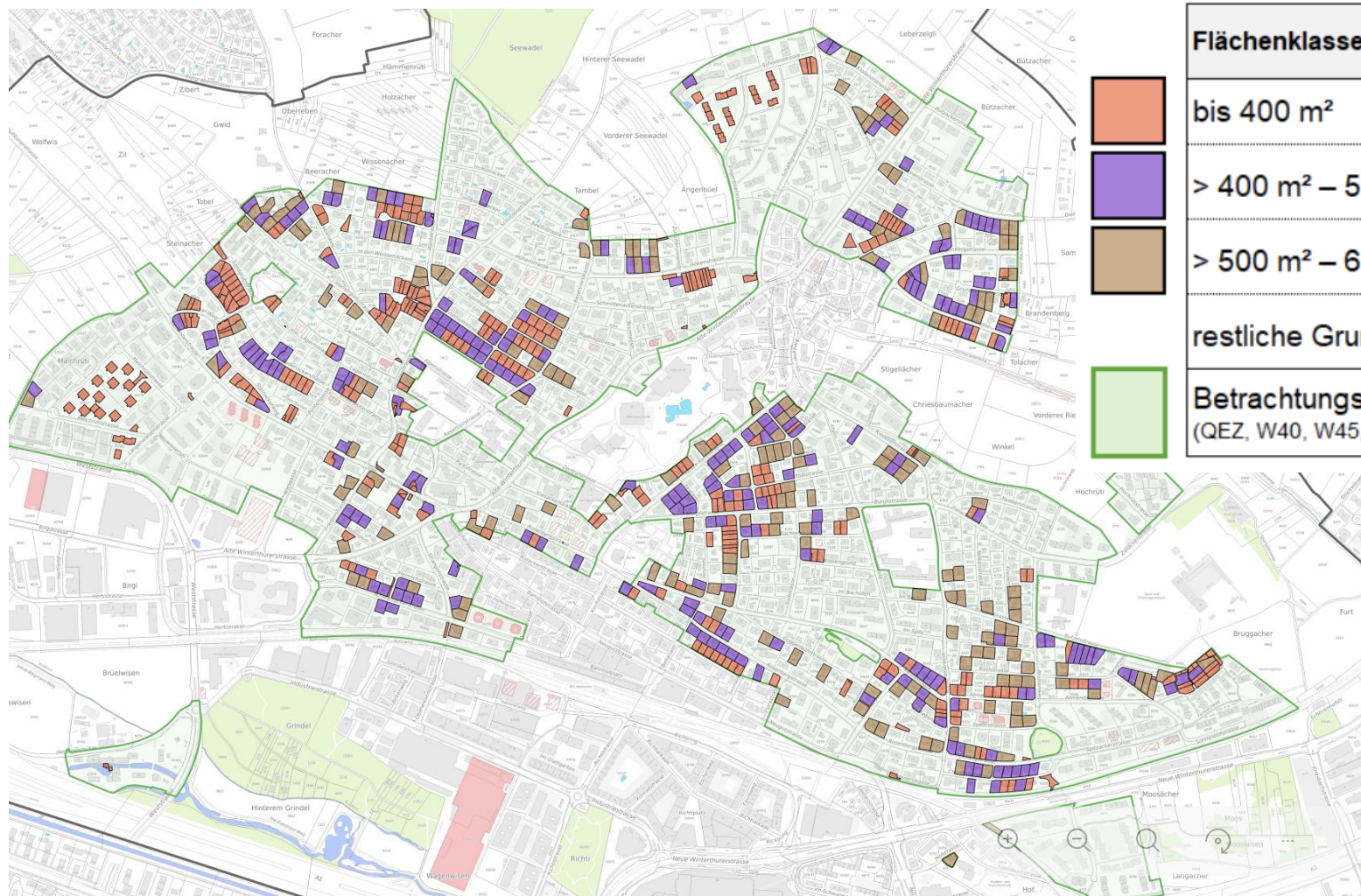
- Grünflächenziffer klärt § 238a Abs. 1 PBG.
- Grünflächenziffern verifiziert, Werte können eingehalten werden
- Werte zweckmässig, angemessen und verhältnismässig

Zone	GFZ
Gartenstadt (QEZ)	50 %
Wohnzonen	40 %

Bei Grundstücken kleiner 400 m² mindestens 50% der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche begrünen.

Grünflächenziffer (GFZ)

Analyse Grundstücksgrössen



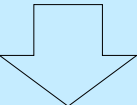
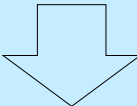
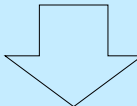
Legende



Flächenklasse	Anzahl Grundstücke	Anteil
bis 400 m ²	344	18%
> 400 m ² – 500 m ²	230	12%
> 500 m ² – 600 m ²	184	9%
restliche Grundstücke (>600 m ² , Strassen)	1189	61%
Betrachtungsperimeter (QEZ, W40, W45, W50, W65, W70, W80, WG85, WG95)	1947	100%

Grünflächenziffer (GFZ 40% / 50% QEZ)

Grundstücke > 400m² (82%)

„Standard“ Fall 1	„Spezialfall“
Grundstücke > 400m ²	Grundstücke > 400m ²
	
GFZ 40% / 50% (QEZ)	GFZ 40% / 50% (QEZ) wenn nicht verhältnismässig einhaltbar
	
	GFZ = 50%: Bezieht sich auf Grundstücksfläche ohne Gebäude + zusätzliche Begrünungsmassnahmen

Reduktionsmöglichkeiten besondere Verhältnisse

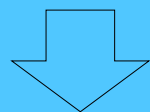
- Erschwernis Grundstücksgeometrie
- Erschwernis Erschliessung
- Betroffenheit infolge Infrastruktur etc.

Grünflächenziffer (GFZ 40% / 50% QEZ)

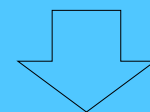
Grundstücke $\leq 400\text{m}^2$ (18%)

„Standard“ Fall 2

Grundstück $\leq 400\text{m}^2$



GFZ 40% / 50% (QEZ)
wenn nicht einhaltbar



GFZ = 50%: Bezieht sich
auf Grundstücksfläche
ohne Gebäude + **ohne**
Begrünungsmassnahmen

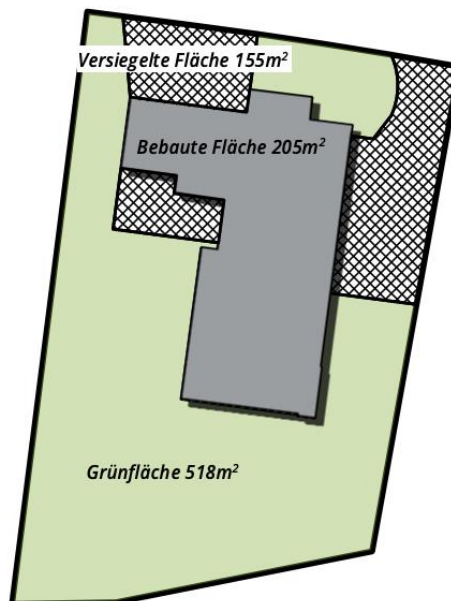
Grünflächenziffer (GFZ) Fall 1 (82%)

61% Grundstücke > 600m² / 21% zwischen 400 – 600m²

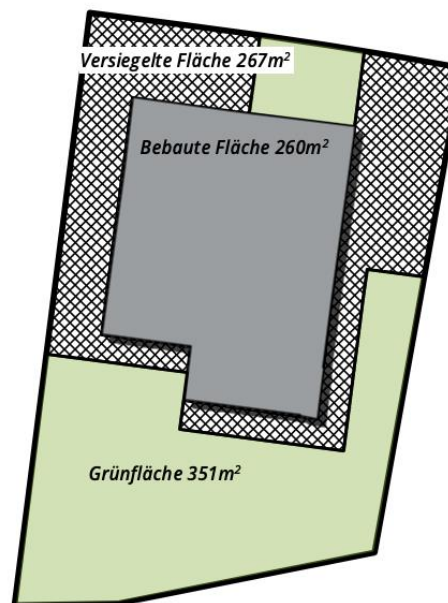
Grundstück heute 878m²



GFZ Heute: 59%



Mindestanforderung
GFZ 40%



Min. Grünfläche 351m²

Grundstück:	878m ²
Bebaute Fläche:	260m ²
Versiegelte Fläche:	267m ²
Restfläche:	351m ²
davon 40%:	351m ²

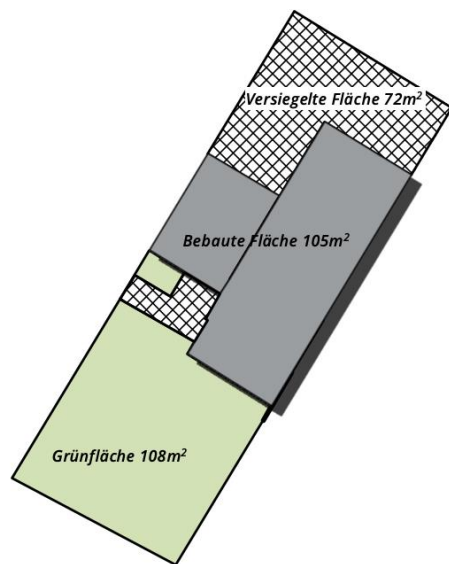
Grünflächenziffer (GFZ) Fall 2

18% Grundstücke $\leq 400\text{m}^2$

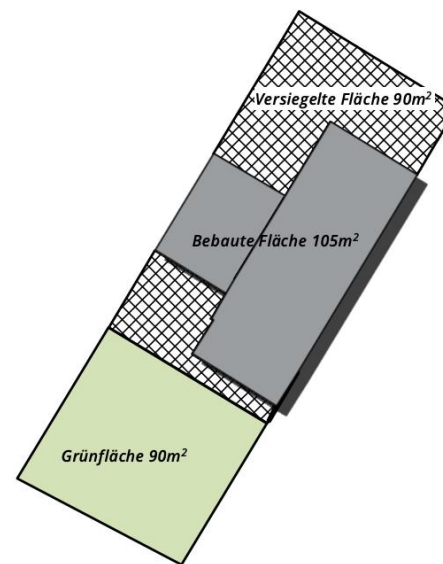
Grundstück 285m^2



GFZ Heute: 38%



Mindestanforderung
50% der unbebauten Fläche



Grundstück:	285m^2
Bebaute Fläche:	105m^2
Restfläche:	180m^2
davon 50%:	90m^2

Min. Grünfläche 90m^2

Grünflächenziffer (GFZ)

Fazit

- Durch Verdichtung geht Grünraum verloren, GFZ sichert minimale Begrünung
- Rechtsgleichheit und messbare Vorgaben anstelle individueller Beurteilung nach § 238a PBG durch Baukommission
- Versickerungsfähigkeit gewährleisten anstelle Kanalisation ausbauen

Andere Themen Paket 2

Sonderbauvorschriften „Im Langacker“

Anreiz für Siedlungserneuerung / Verdichtung
Weiter bauen im Bestand



- Aufzoning um 30%
- 6 Vollgeschoss erlaubt
- Qualitätsanforderungen
- Neubauten:
30% der Mehrausnutzung müssen preisgünstige Wohnungen sein

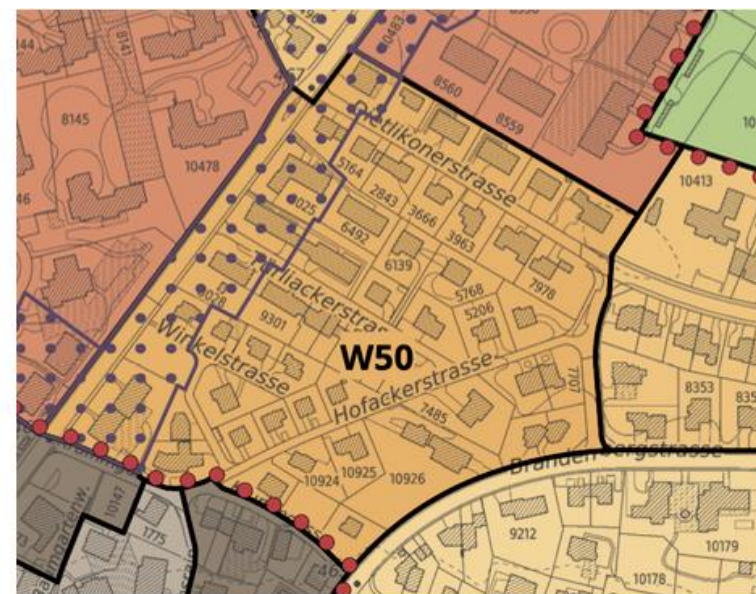
Aufzoning Gebiet Hofackerstrasse

W1.6 (AZ40) auf **AZ50 (W1.9)**

W1.6 (AZ40)



AZ50 (W1.9)



Parkierungsvorschriften

Wegleitung 1997

- Vorgabe kommunaler Richtplan Verkehr (GV 17. Juni 2021)
- Auflage kantonale Vorprüfung



Gütekategorie ÖV- Erschliessung	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Klasse E / F / Keine	100	120	90	110	90	110

Weitere Änderungen

Ziffer 9.5 ff Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder



Heute

Keine Regelung, ermessen Baukommission

Ziffer 9.5.1

Bemessungsgrundlage Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze berechnet sich anhand der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

Warum Wegleitung 1997 und nicht 2018

1997: 1 Velo pro 40m²

2018: 1 Velo pro Zimmer

Beispiel: 3 Zi-Wohnung = 80m²

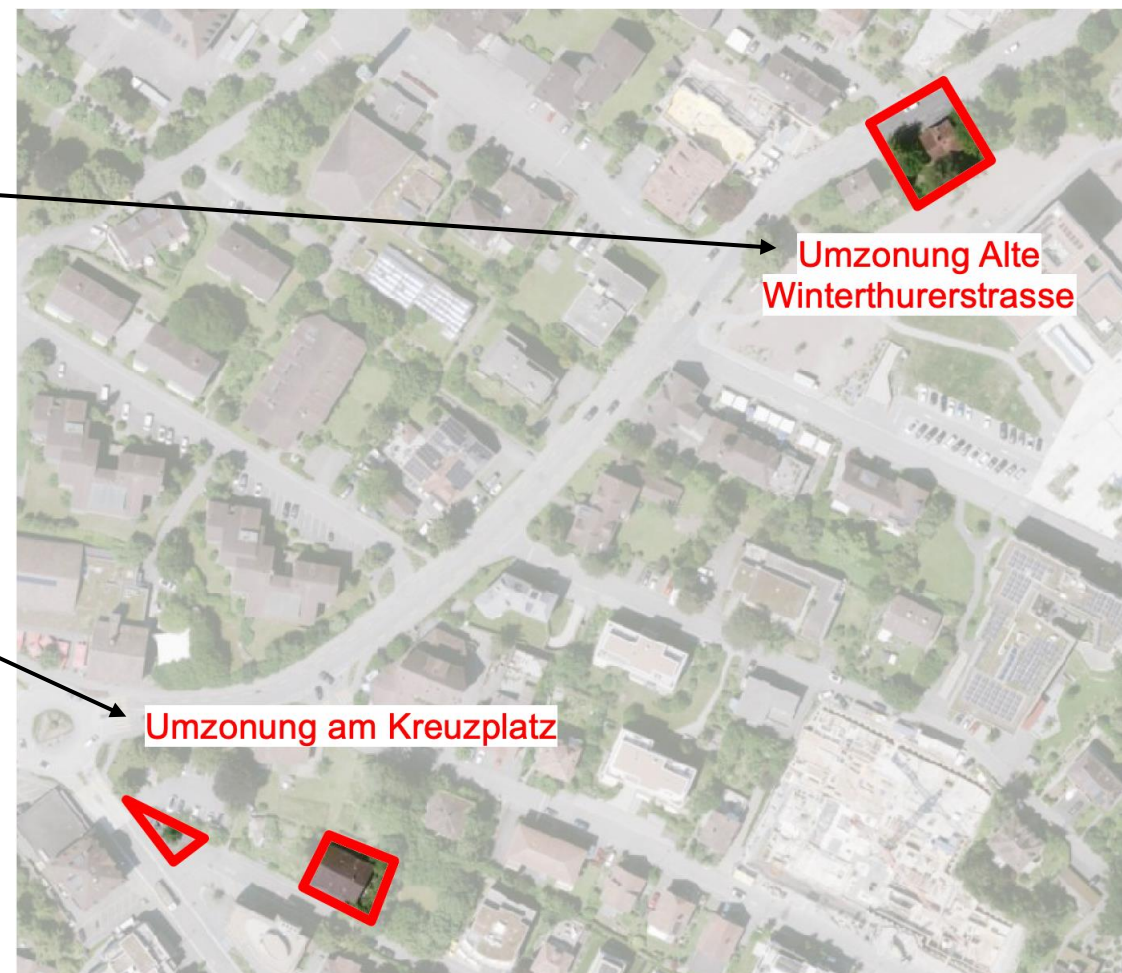
1997: 2 Velo

2018: 3 Velo

Anpassungen Zonenplan

Bereinigung

- Umzonung Grundstück Kat. Nr. 9319
Alte Winterthurerstrasse von W50
(alt W1.9) zu Zone Oe
- Umzonung Grundstück Kat. Nr. 3180
Kreuzplatz von Z5 zu W80 (alt W3.0)



Anregungen nach öffentlicher Auflage BZO-Paket 2

Nachträglich eingereichte Anträge

Mitwirkungsbericht Seite 37ff

➤ **Antrag Fachkommission**

«Beratende Kommission für Ortsbild und Architektur»

- Kann in BZO oder Gemeindeordnung geregelt sein
- Wallisellen regelt dies aktuell in der Gemeindeordnung / Geschäfts- und Kompetenzreglement
- Umsetzung des Antrages beeinflusst die Gemeindeordnung
- Geschäft liegt beim Stadtrat

➤ **Antrag Bonus für preisgünstigen Wohnraum**

- Stadtrat nimmt Anliegen nach mehr preisgünstigen Wohnraum ernst
- Vorlage „Preisgünstigen Wohnraum“ beim Stadtrat in Bearbeitung
- Stadtrat wird an einer Sitzung über den konkreten Umgang mit dem Antrag beschliessen

3. Spielregeln zu Anträgen Gemeindeversammlung



Welche Anträge werden zugelassen

Grundsatz

Umsetzung erfolgt 1:1 ohne flächendeckende Aufzoning, die eine Mehrwertabgabe zur Folge hätte, daher

- Anträge zur AZ nur innerhalb Rundungsdifferenzen möglich
Beispiel: 35 <- **37.5** -> 40
- Keine Änderungsanträge zur Geschosszahl (Vollgeschosse / Dachgeschosse)
- Gesamthöhe Gebäude bleibt gleich, d.h.:
Firsthöhe bleibt gleich
Fassadenhöhe erhöht sich um 1m
- Zonenplan wird 1:1 angepasst, keine Verschiebung der Zonengrenzen

4. Ausblick

Nächste Schritte

- Publikation Dokumente BZO-Paket 2, Homepage Wallisellen 20. März 2026
- Publikation BZO-Paket 1 (noch nicht rechtskräftig) 20. März 2026
- Gemeindeversammlung für BZO-Paket 2 08. Juni 2026 (ev. 9. Juni)

Antrag 1

Umsetzung Initiative AZ statt BMZ in den Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen:

- Anpassung Grundmasse und Geschoszahlregelung
- Anpassung Abgrabungsvorschriften
- Anpassung Arealüberbauungen

Antrag 2

Quartiererhaltungszone Gartenstadt

Grünflächenziffer (Wohn-, Wohn- und Gewerbebezonen und QEZ)

Sonderbauvorschriften Im Langacker

Aufzoning Quartier Hofackerstrasse

Parkierung