

Teilrevision Nutzungsplanung (Pakete 1 und 2)

Arbeitsdokument Baubewilligungs-
verfahren

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung, Anwendbares Recht, Stand 24.03.2026

Von der Gemeindeversammlung geändert am:

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

Links: Ziffer gemäss jeweiliger Fassung	Mitte: Beantragte neue und rechtskräftige Regelungen	Rechts: <i>Kommentare</i>
	Blau eingefärbt = Negative Vorwirkung Paket 1	
	Grün eingefärbt = Negative Vorwirkung Paket 2	
	Orange eingefärbt= Negative Vorwirkung öffentliche Auflage 2024	

ZONENORDNUNG	4		
Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	4		
Zonenplan/Ergänzungspläne	6		
Mehrwertausgleich	7		
KERNZONEN	8		
Zweck	8		
Grundmasse	8		
Grenzabstand	10		
Gestaltung	10		
Abbruch	12		
Fachkommission	12		
QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	13		
Zweck	13		
Nutzweise	13		
Gebietscharakter	14		
Ersatzbauten	14		
Grundmasse für Neubauten	15		
Geschosse	15		
Grenzabstand	16		
Bauweise	17		
ZENTRUMSZONEN	18		
<i>Grundmasse</i>	18		
<i>Grenzabstand</i>	18		
<i>Geschosse</i>	18		
<i>Bauweise</i>	18		
<i>Nutzweise</i>	19		
<i>Dachgestaltung</i>	19		
<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	20		
<i>Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost</i>	21		
WOHNZONEN	24		
Grundmasse	24		
Geschosse	25		
Grenzabstand	25		
Mehrlängenzuschlag	26		
		Geschlossene Bauweise	26
		Nutzweise	27
		Arealüberbauungen	28
		INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	29
		Grundmasse	29
		Grenzabstand	29
		Nutzweise	30
		Gestaltungsplanpflicht IG15	31
		Sonderbauvorschriften Industrie- und Gewerbezon	32
		ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	34
		Grundmasse	34
		Grenzabstand	34
		Umgebungsbegrünung	34
		ERHOLUNGSZONE	35
		Nutzweise	35
		Grundmasse	35
		Grenzabstand	35
		ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	36
		Gesamtnutzfläche	36
		Strassenabstand	36
		Freilegung von Geschossen	37
		Abstellplätze für Personenwagen	37
		Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder	39
		Reklameanlagen	39
		Spiel- und Ruheflächen	40
		Abfallentsorgung	40
		Antennenanlagen	40
		Dachterrassen	41
		WEITERE FESTLEGUNGEN	42
		Hochhäuser	42
		Aussichtsschutz	42
		Begrünung und Siedlungsökologie	42
		Energie-Standards	44
		Naturgefahren	44

Teilrevision Nutzungsplanung , Wallisellen
Bau- und Zonenordnung – Arbeitsdokument negative Vorwirkung

			ZONENORDNUNG		
			Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen		
			Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
			<i>Kernzonen</i> - Kernzone KI - Kernzone KII	KI KII	III III
			Quartiererhaltungszone Gartenstadt	QEZ	II
			<i>Zentrumszonen</i> - Zentrumzone Z4 - Zentrumzone Z5 - Zentrumzone Z6	Z4 Z5 Z6	III III III
			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

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

Ziffer / Fassung BZO	Anwendbares Recht; Stand 24.03.2026	<i>Kommentar</i>
1.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)	Zonenplan/Ergänzungspläne	
1.2.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)	Zonenplan	
	Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.	
1.2.2 (Paket 1, 04.03.2025)	Ergänzungspläne	
	Für die Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost, die Waldabstandslinien sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.	
1.2.3 (Paket 1, 04.03.2025)	ÖREB-Kataster	
	Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.	
1.2.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)	Nicht verbindliche Pläne	
	Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bau- und Zonenordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplans, sind nicht rechtsverbindlich.	

1a (Rechtskräftig, 01.01.2025)

1a.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mehrwertausgleich

Planungsvorteile

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

1a.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Freifläche

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

1a.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Abgabesatz

Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

1a.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.1.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.1.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.2.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

2.2.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

KERNZONEN

Zweck

Allgemein

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden.

Unterscheidung Kernzonen

Es werden zwei Zonen ausgeschieden:

- Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild)
- Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbilds)

Grundmasse

Zone	Kernzone (I und II)
Baumassenziffer	
Hauptgebäude (max.)	2.5
Besondere Gebäude (max.)	0.3
Grundabstände	
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m

Geschosse

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

2.2.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Ersatz bestehender Bauten in der KII

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.

2.5 (Paket 1, 03.04.2025)

Strassenabstand

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.

2.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzweise

2.3.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Wohn- und Gewerbeanteil

Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.

2.3.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses wenigstens 50 % betragen.

2.3.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

2.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grenzabstand

2.4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

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 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.

2.4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Kleiner Grundabstand

Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Er ist bei Fassadenlängen über 12 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.

2.4.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Definition Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.

2.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gestaltung

2.5.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge beträgt.

2.5.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Dachfenster

Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.6 m² Lichtfläche sind gestattet.

2.5.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

2.5.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Dachform

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.

2.5.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Anforderungen

Für die Kernzone II gelten bei Neubau- und Renovationsarbeiten die nachstehenden Vorschriften:

- Die Erhaltung der Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.
- Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
- Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sollen bezüglich Masse und Ausbildung in traditioneller Weise konstruiert werden.
- Das Mauerwerk ist in der Regel zu verputzen.
- Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen.
- Die Dächer sind mit Tonziegeln (Biberschwanz- oder Doppelmuldenfalzziegel) einzudecken.
- Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.
- Eine Neunivellierung der Dachtraufen ist untersagt.

2.6 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Abbruch

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.

2.7 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Fachkommission

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.

3 (Paket 2, 24.03.2026)

**QUARTIERERHALTUNGSZONE
GARTENSTADT**

3.1 (Paket 2, 24.03.2026)

Zweck

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

3.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

4.6.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nichtwohnnutzung

Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:

- In den Gebieten, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind: ein Drittel
- In den speziell bezeichneten Gebieten, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind: die Hälfte

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

4.6.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

3.3 (Paket 2, 24.03.2026)

Gebietscharakter

Bauten und Anlagen müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Zu beachten sind die folgenden Vorgaben:

- Die strassenseitigen Fassaden von Gebäuden auf Grundstücken mit Strassenanstoß sind auf die Verkehrsbaulinien auszurichten.
- Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen.
- Die Gebäude sind in Bezug auf den architektonischen Ausdruck und die kubische Gliederung in das Quartierbild einzufügen.
- Die Fassaden müssen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil aufweisen.
- Herkömmliche Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, offene Zäune, gärtnerisch gestaltete Umgebungsflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen sind zu erhalten oder nach Möglichkeit herzurichten.

3.4 (Paket 2, 24.03.2026)

Ersatzbauten

Ersatzbauten sind grundsätzlich ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung der bisherigen Stellung und des bisherigen Gebäudeprofils zulässig.

Geringfügige Abweichungen von der Stellung und dem bisherigen Gebäudeprofil sind unter Wahrung nachbarlicher und ortsbaulicher Interessen erlaubt. Für grössere Abweichungen gelten die Grundmassen für Neubauten.

3.4 (Öffentliche Auflage, 19.01.2024)

Grundmasse für Neubauten	
Grundmasstabelle	
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	1.9
Baumassenziffer Besondere Gebäude (max.)	0.3
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m
Gebäuelänge (max.)	20.0 m
Gebäudehöhe (max.)	8.1 m
Grünflächenziffer (min.)	50 %

3.5.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Reduktion Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer darf auf einen Wert verringert werden, der wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche umfasst, wenn

- die dem Bauvorhaben zugrunde liegende anrechenbare Grundstücksfläche höchstens 400 m² misst oder
- besondere Verhältnisse vorliegen und zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorgesehen sind.

Besondere Verhältnisse gemäss Ziffer 3.5.2 revBZO, Paket 2 liegen vor, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer 50 % unverhältnismässig ist.

3.4 (Öffentliche Auflage, 19.01.2024)

Geschosse

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

4.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

4.3.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grenzabstand

Grosser Grundabstand

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

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

4.3.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Besondere Gebäude

Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

4.3.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Definition

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

4.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

4.4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

4.4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Einbezug Nachbargebäude

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerchnet.

Analoge Anwendung der am 01.01.2025 rechtskräftigen Bestimmungen zur Wohnzone W1.9

3.7 (Paket 2, 24.03.2026)

3.7.1 (Paket 2, 24.03.2026)

Bauweise

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge erlaubt. Weisen Gebäude, mit Ausnahme Besonderen Gebäuden einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, gelten sie als geschlossen erstellt. Bei der Bestimmung der höchstens zulässigen Gebäudelänge sind sie zusammenzurechnen.

3.7.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Dächer

Die Hauptgebäude sind mit einem zonentypischen Schrägdach auszugestalten. Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Gebäude zu harmonisieren und ist in Bezug auf das Gebäudevolumen gut zu proportionieren. Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile mit einem Flachdach sind zulässig.

Überdies gelten folgende Vorgaben:

- Dachaufbauten sind erlaubt.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.7.3 (Paket 2, 24.03.2026)

Fassaden entlang Strassen

Fassaden mit einer Länge von mehr als 15 m entlang der Strassen sind zu gliedern und nach hinten zu staffeln.

3 (Paket 1, 04.03.2025)

3.1 (Paket 1, 04.03.2025)

ZENTRUMSZONEN

Grundmasse

	Z4	Z5	Z6
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	4	5	6
Baumassenziffer Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	-	25.0 m	-
Gebäudehöhe (max.)	21.0 m	13.5 m	25.0 m
Gesamthöhe (max.)	21.0 m	-	25.0 m
Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %

3.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grenzabstand

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

3.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Geschosse

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

3.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig.

3.6 (Paket 1, 04.03.2025)

3.6.1 (Paket 1, 04.03.2025)

Nutzweise

Nutzungsvorgaben

Für die Zentrumszone Z4 gilt Ziff 3.9.6 revBZO Paket 1.

In den Zentrumszonen Z5 und Z6 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung wenigstens 25 % der Gesamtnutzfläche betragen.

Im vorliegenden Dokument wurden bewusst keine weiteren/neuen Ziffern generiert (folgt nach Rechtskraft). Die Verweise auf solche Ziffern innerhalb dieses Dokuments gelten, wo nichts Anderes vermerkt, jeweils nur für die erwähnte Dokumente.

(Siehe z.B. im Unterschied dazu: S. 28 in diesem Dokument, «Arealüberbauungen [...] Ziffer 4»)

3.5.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

4.5.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Erdgeschosse

Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse sind in den zu diesen Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.

3.6 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Dachgestaltung

Längs der Rotacker-, Bahnhof-, Neugut- und Schwarzackerstrasse müssen allfällige Attikageschosse unabhängig von der Gebäudestellung um wenigstens 3.5 m gegenüber den strassenseitigen Fassadenfluchten zurückgesetzt sein. In diesen Bereichen sind keine Dachaufbauten zugelassen.

3.8 (Paket 1, 04.03.2025)

3.8.1 (Paket 1, 04.03.2025)

Gestaltungsplanpflicht

Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden. Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:

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

3.8.2 (Paket 1, 04.03.2025)

Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Die folgenden Anforderungen sind in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen:

- 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- und Veloverkehr
- Eine nachhaltige Energienutzung
- Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität sind nachzuweisen und sicherzustellen

3.8.3 (Paket 1, 04.03.2025)

Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwalds

Zusätzlich zu **Ziff. 3.8.2 revBZO, Paket 1** gelten folgende Anforderungen:

- Auf wenigstens 40 % des Gestaltungsplanperimeters ist eine ebenerdige, möglichst zusammenhängende Freifläche vorzusehen.
- Auf wenigstens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

3.8.4 (Paket 1, 04.03.2025)

Zuständigkeit

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.

3.9 (Paket 1, 04.03.2025)

Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost

3.9.1 (Paket 1, 04.03.2025)

Planungseinheiten

Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die folgenden Anforderungen sind nachzuweisen und sicherzustellen:

- 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 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

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

3.9.2 (Paket 1, 04.03.2025)

Städtebaulich wichtige Ecksituationen

An den im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen gilt grundsätzlich eine Anbaupflicht. Die Fassadenlinien von Neubauten haben auf einer Anstosslänge von wenigstens 70 % den im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.

3.9.3 (Paket 1, 04.03.2025)

Freihaltebereiche

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.

3.9.4 (Paket 1, 04.03.2025)

Anforderungen an Hochhäuser

Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebiets sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 70 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.

3.9.5 (Paket 1, 04.03.2025)

Erdgeschosse

Erdgeschosse müssen längs der Freihaltebereiche eine Bruttogeschosshöhe von wenigstens 4 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.

3.9.6 (Paket 1, 04.03.2025)

Wohn- und Gewerbeanteile

In der Zentrumszone Z4 müssen die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung den im Ergänzungsplan bezeichneten Mindestanteilen der Gesamtnutzfläche entsprechen.

3.9.7 (Paket 1, 04.03.2025)

Preisgünstiger Wohnraum

In den Planungseinheiten 1, 2, 5, 7 und 8 ist auf wenigstens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

3.9.8 (Paket 1, 04.03.2025)

Zuständigkeit

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.

4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025) / 5.1.1 (Paket 2, 24.03.2026)

WOHNZONEN

Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
Baumassenziffer								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m
Gebäudehöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m
Grünflächenziffer (min.)	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %

5.1.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Reduktion Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer darf auf einen Wert verringert werden, der wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche umfasst, wenn

- a) die dem Bauvorhaben zugrunde liegende anrechenbare Grundstücksfläche höchstens 400 m² misst oder
- b) besondere Verhältnisse vorliegen und zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorgesehen sind.

Besondere Verhältnisse gemäss Ziff. 5.1.2 revBZO, Paket 2 liegen vor, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer 40 % unverhältnismässig ist.

4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Geschosse

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

4.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grenzabstand

4.3.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grosser Grundabstand

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.

4.3.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Besondere Gebäude

Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m

4.3.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gewerblich genutzte Gebäudeteile

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, allseitig der kleine Grundabstand.

4.3.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Definition

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.

4.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mehrlängenzuschlag

4.4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mindestmass

Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

4.4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Einbezug Nachbargebäude

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerchnet.

4.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Geschlossene Bauweise

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.

4.6 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

4.6.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzweise

Nutzungsvorgaben

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.

4.6.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nichtwohnnutzung

Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:

- In den Wohnzonen, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind: ein Drittel
- In den Wohnzonen, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind: die Hälfte

In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.

4.6.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

Ziffer / Fassung BZO	Anwendbares Recht; Stand 24.03.2026	Kommentar
<p>4.7 (Rechtskräftig, 01.01.2025) 5.7.1 (Paket 2, 24.03.2026)</p>	<p>Arealüberbauungen</p> <p>Geltungsbereich</p> <p>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig, jedoch ausschliesslich ausserhalb der kantonalen Abgrenzungslinie für den Flughafen Zürich.</p>	<p>Ziffer gem. rechtskräftiger BZO 01.01.2025</p>
<p>4.7.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)</p>	<p>Arealfläche</p> <p>Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.</p>	
<p>4.7.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)</p>	<p>Erleichterungen</p> <p>Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen: Die Bau-massenziffer darf um höchstens einen Zehntel, die Gebäudehöhe um höchstens 3 m erhöht werden.</p>	
<p>4.7.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)</p>	<p>Zuständigkeit</p> <p>Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.</p>	

5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

5.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Grundmasse

Zone	IG4	IG6	IG8	IG15
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	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	
Freiflächenziffer (min.)	20 %	10 %	10 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m	-
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

5.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

5.2.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

5.2.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grenzabstand

Zu Nachbarzonen

Gegenüber direkt angrenzenden Grundstücken, die in einer an-
 deren Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Definition

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

5.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

5.4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nutzweise

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Industrie- und Gewerbezone sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

5.4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Mässig störende und stark störende Betriebe

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.

5.4.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zulässigkeit von Einkaufszentren in der IG15

Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG15 sind Einkaufszentren unzulässig.

5.4.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

5.4.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Kommerzielle Parkieranlagen

Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

5.3.6 (Paket 1, 03.04.2025)

Nutzungsvorgabe IG6 und IG8 Herti

In der Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe auf höchstens 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig. Dieser höchstens zulässige Nutzungsanteil

darf im Rahmen von Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken innerhalb der jeweiligen Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti erhöht werden.

5.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

5.5.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gestaltungsplanpflicht IG15

Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht

In der IG15 sind vor der Erteilung von Baubewilligungen Gestaltungspläne festzusetzen.

5.5.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:

- Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet
- Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet

5.5.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zusätzliche Nutzweisen

Im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht sind publikumsintensive Einrichtungen erlaubt. Zudem können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:

- Hotels und Kongresszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Sportplätze und Sporthallen
- Freizeiteinrichtungen
- Konzert- und Mehrzweckhallen

5.5.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung

- 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.

5.5.7 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zuständigkeiten

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.

5.6 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Sonderbauvorschriften Industrie- und Gewerbebezonen

5.6.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Geltungsbereich

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbebezonen können alternativ zur Grundordnung gemäss den Sonderbauvorschriften den **Ziffern 5.6.1 bis 5.6.5** im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

Ziffer gem. rechtskräftiger BZO 01.01.2025

5.6.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grundmasse

Es gelten die Grundmasse gemäss **Ziffer 5.1**, wobei eine Freiflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.

Ziffer gem. rechtskräftiger BZO 01.01.2025

5.6.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zusätzliche Nutzweisen

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere

- das Wohnen in Hotels, nicht aber das Wohnen ausserhalb Hotels
- Kongresszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Sportplätze und Sporthallen
- Freizeitnutzungen
- Konzert- oder Mehrzweckhallen

5.6.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gestaltungspläne

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 wenigstens 5'000 m² umfasst.

5.6.5 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zuständigkeiten

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.

6 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

6.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

6.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

6.3 (Paket 1, 03.04.2025)

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 sind nicht anwendbar.

Grenzabstand

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

Umgebungs begrünung

Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungs begrünung mit Bäumen sicherzustellen.

7 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

7.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

7.1.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

7.1.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

7.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

7.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

ERHOLUNGSZONE

Nutzweise

Erholungszone Ea

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.

Erholungszone Eb

In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.

Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Grenzabstand

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

8 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.1.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.1.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Gesamtnutzfläche

Definition

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.

Nicht anrechenbare Flächen

Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.

Strassenabstand

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und Besondere Gebäude einen Abstand von wenigstens 2 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.

8.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.4.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.4.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

8.4.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

9.4 (Paket 2, 24.03.2026)

9.4.1 (Paket 2, 24.03.2026)

Freilegung von Geschossen

Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.

Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

An Hanglagen mit über 20 % Neigung können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Solche Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel des Gebäudeumfangs betreffen.

Abstellplätze für Personenwagen

Bemessungsgrundlage

Der Grenzbedarf und der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen bemisst sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Fassung vom Oktober 1997.

9.4.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Autoarme Nutzungen

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, Abstellplätze Bemessungsgrundlage zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

9.4.3 (Paket 2, 24.03.2026)

Weitere Gründe für eine Reduktion

Aus den folgenden weiteren Gründen kann gestützt auf Mobilitätskonzepte eine Reduktion oder eine etappenweise Realisierung des nach Ziffer 9.4.1 revBZO, Paket 2 berechneten Bedarfs bewilligt werden:

- bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen,
- bei ungenügenden Strassenkapazitäten oder verkehrstechnischen Problemen mit Ein- und Ausfahrten,
- bei Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte,
- bei Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen,
- aufgrund gestalterischer Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen und in der Quartiererhaltungszone.

9.4.4 (Paket 2, 24.03.2026)

Betriebsfahrzeuge

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen wie insbesondere Autovermietungen, Reparaturwerkstätten oder Speditionsfirmen, kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze gemäss Ziff. 9.4.1 revBZO, Paket 2 angemessen erhöht werden.

9.5 (Paket 2, 24.03.2026)

9.5.1 (Paket 2, 24.03.2026)

Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder

Bemessungsgrundlage Veloabstellplätze

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

9.5.2 (Paket 2, 24.03.2026)

Motorräder

Für Motorräder sind in der Regel Abstellplätze im Umfang von 10 % der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung zu stellen.

9.5.3 (Paket 2, 24.03.2026)

Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte zur Verfügung zu stellen.

8.8 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Reklameanlagen

8.8.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Zulässige Anordnung

Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.

8.7.2 (Paket 1, 03.04.2025)

Zulässiges Licht

Für beleuchtete oder leuchtende Reklamen sind licht-reduzierende und -begrenzende Normen verbindlich vorzuschreiben.

8.10 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Spiel- und Ruheflächen

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.

8.9 (Paket 1, 03.04.2025)

Abfallentsorgung

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 Überbauungen mit mehr als 30 Wohneinheiten kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.

8.12 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Antennenanlagen

8.12.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Grundsatz

Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

8.12.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Standortprioritäten

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten

Erbringt die Betreiberschaft den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen 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.

8.12.3 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Nachweis

Die Betreiberschaften erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

8.12.4 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

Gutachten Einordnung

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

8.12 (Paket 1, 03.04.2025)

Dachterrassen

Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf höchstens 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

9 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

9.1 (Paket 1, 03.04.2025)

9.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

9.1.1 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

9.1.2 (Rechtskräftig, 01.01.2025)

9.3 (Paket 1, 03.04.2025)

9.3.1 (Paket 1, 03.04.2025)

WEITERE FESTLEGUNGEN

Hochhäuser

Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan. Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.

Aussichtsschutz

Holzacker/Beetli

Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.

Höhenstrasse

Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.

Begrünung und Siedlungsökologie

Flachdachbegrünung

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

9.3.3 (Paket 1, 03.04.2025)

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:

- der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt werden muss;
- der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
- 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.

9.3.4 (Paket 1, 03.04.2025)

Vermeidung von Lichtemissionen

Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

9.5 (Paket 1, 03.04.2025)

Energie-Standards

Folgende Bauvorhaben haben wenigstens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen:

- Neubauten in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gemäss Ziff 5.6.
- Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird gemäss Ziff 4.7.3. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird gemäss Ziffern 3.8.2 und 3.9.1 revBZO, Paket 1.

Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Ziffer gem. rechtskräftiger BZO 01.01.2025

Ziffer gem. rechtskräftiger BZO 01.01.2025

10.6 (Paket 2, 24.03.2026)

Naturgefahren

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu verringern. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich

oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.