

Antrag**Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 2**

Antrag und Weisung /Beleuchtender Bericht Umsetzungsvorlage Ausnüt-
zungs- statt Baumassenziffer

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 13 Gemeindeordnung (GO, 101.0):

- 1 Die folgenden, in der Bau- und Zonenordnung vom 24. März 2026 blau markierten Änderungen, werden festgesetzt:
 - Ziffer 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (Zonenbezeichnung)
 - Ziffer 2.2 Grundmasse (Kernzonen)
 - Aufhebung Ziffer 2.2.2 aBZO (freie Geschossverteilung in Kernzonen)
 - Ziffer 5.1 Grundmasse (Wohnzonen)
 - Aufhebung Ziffer 4.2.1 aBZO (Zuschlag bei Schrägdächern)
 - Aufhebung Ziffer 4.3 aBZO (freie Geschossverteilung in Wohnzonen)
 - Ziffer 5.7 Arealüberbauungen
 - Ziffer 9.3 Freilegung von Geschossen
- 2 In der Folge werden die Zonenbezeichnung für die im Zonenplan vom 24. März 2026 blau umrandeten Gebiete festgesetzt.
- 3 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Bericht zur Mitwirkung im Sinne von § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.
- 6 Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Antrag 1 wird in den Kern- und Wohnzonen das bisherige Dichtemass (Baumassenziffer, BMZ) durch die Ausnützungsziffer (AZ) ersetzt. Grundlage ist die angenommene Initiative, die verlangt, die Umstellung flächenneutral vorzunehmen. Die Umrechnung ist anspruchsvoll. Ein eindeutiger Umrechnungsfaktor und -mechanismus zwischen BMZ und AZ besteht nicht, deshalb musste eine Methodik für eine möglichst genaue Annäherung entwickelt werden.

Was ändert sich?

- Neues Dichtemass:
Neu wird in den Kern- und Wohnzonen nicht mehr das Bauvolumen (BMZ), sondern die anrechenbare Geschossfläche (AZ) geregelt
- Möglichst gleiche Nutzfläche wie heute:
Ziel ist, dass weiterhin ungefähr gleich viel Wohn- und Nutzfläche möglich ist. Es soll keine flächendeckende Auf- oder Abzonung erfolgen. Eine Aufzonung würde ein Verfahren zum Mehrwertausgleich auslösen
- Einführung einer Geschosszahl:
Weil die AZ nur Flächen regelt, muss in den Kern- und Wohnzonen neu für jede Zone die zulässige Geschosszahl vorgegeben werden

Wichtige Anpassungen

- Wohnen im Untergeschoss:
Bisher konnten teilweise bewohnte, halb eingegrabene Untergeschosse realisiert werden. Neu wird statt eines solchen anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht
- Höhe der Gebäude:
Die Gesamthöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion der Gebäude bleibt gleich. Die Gebäudefassaden dürfen jedoch 1 m höher sein als bisher. Im Gegenzug wird die zulässige Abgrabung entlang der Fassaden um 1 m reduziert (bisher 1.5 m / neu 0.5 m)

Fazit

- Die Umsetzung der Initiative ist in erster Linie ein Systemwechsel von Volumen- zu Flächenmessung
- Die baulich zulässige Dichte soll im Grundsatz unverändert bleiben
- Die zulässige Höhe von Neubauten bleibt gegenüber heute unverändert
- Neu werden Geschosszahlen geregelt
- Halb eingegrabene Wohnungen in Untergeschossen sollen durch Justierungen an den Grundmassen künftig vermieden und die Bauqualität dadurch verbessert werden

Mitwirkung der Bevölkerung, Vorprüfung sowie Anhörung von Nachbargemeinden und Region
Während der sechzigägigen Auflagefrist zur Vorlage Paket 2 konnten sich alle Betroffenen vernehmen lassen und Änderungsanträge zur Umstellung von der BMZ auf die AZ einreichen. In einigen Einwendungen wurde die Richtigkeit der Umrechnungsmethode in Frage gestellt, mehr Flexibilität in der Höhenentwicklung gewünscht, weiterhin grössere Abgrabungen entlang der Fassaden oder ein Verzicht auf den Systemwechsel gefordert.

Auch die kantonalen Amtsstellen und die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben sich zum Systemwechsel geäussert. Seitens Kantons wurde insbesondere auf die übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen unter anderem zum Lärmschutz hingewiesen, sofern die Umstellung von der BMZ auf die AZ nicht 1:1 erfolgen sollte.

Der Stadtrat hat sämtliche Eingaben geprüft. Die Umrechnung von der BMZ auf die AZ ist komplex. Sie basiert auf einer Modellrechnung, die anhand von zwei weiteren Berechnungsmethoden verifiziert wurde. Die Modellrechnung bildet die Grundlage für die vorliegende Umsetzungsvorlage des Stadtrates, die eine 1:1-Umsetzung vorsieht.

Ausgangslage

Berechnungsmethodik

Mit der Teilrevision wird in den Kern- und Wohnzonen das bisherige Dichtemass BMZ durch die AZ ersetzt. Ziel ist eine möglichst wertneutrale 1:1-Umstellung: Es soll künftig im Grundsatz gleich viel Wohn- und Nutzfläche realisiert werden können wie heute. Die Umstellung stellt somit keine eigentliche Auf- oder Abzonung dieser Gebiete dar, sondern einen Systemwechsel.

Die BMZ regelt das zulässige Bauvolumen, die AZ hingegen die zulässige anrechenbare Geschossfläche. Da Volumen und Fläche unterschiedliche Berechnungsgrundlagen haben, gibt es keinen direkten Umrechnungsfaktor. Für jede betroffene Zone musste daher eine neue AZ hergeleitet werden, die dem bisherigen Nutzungsmass möglichst genau entspricht. Es sollen weder zusätzliche Ausnutzungsreserven entstehen noch Nachteile für die Grundeigentümerschaften in Folge von Abzonungen resultieren.

Die Umrechnung erfolgte in mehreren Schritten:

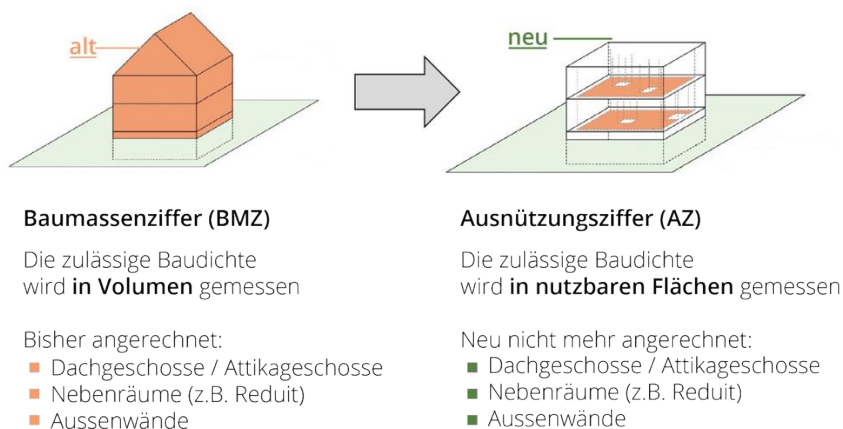
- Ausgangspunkt war die heute gültige BMZ je Zone
- Berücksichtigung der Systemunterschiede:
Bei der AZ werden bestimmte Gebäudeteile nicht angerechnet, namentlich Dach- und Attikageschosse, Untergeschosse, Nebenräume sowie Aussenwände; die Unterschiede mussten rechnerisch berücksichtigt werden
- Zonenspezifische Annahmen:
Für jede Zone wurden realistische Annahmen getroffen zu
 - Anzahl Vollgeschosse
 - Fassadenhöhen
 - Anteil Dach- und Attikageschosse
 - Anteil Untergeschosse
 - Abzugsfaktor für nicht anrechenbare Flächen wie Aussenwände und Reduits

Auf dieser Grundlage wurde die anrechenbare Geschossfläche ermittelt und daraus eine neue AZ berechnet.

Die rechnerisch ermittelten Werte wurden umfassend überprüft:

- Analyse des Gebäudebestands im Stadtgebiet
- Berechnung der maximal realisierbaren Ausnutzung je Zone
- Auswertung konkreter Baugesuche
- Vergleich mit den früheren AZ-Werten (vor dem Wechsel zur BMZ im Jahr 1993)

Erst nach dieser Plausibilisierung wurden pro Zone gerundete AZ-Werte festgelegt.



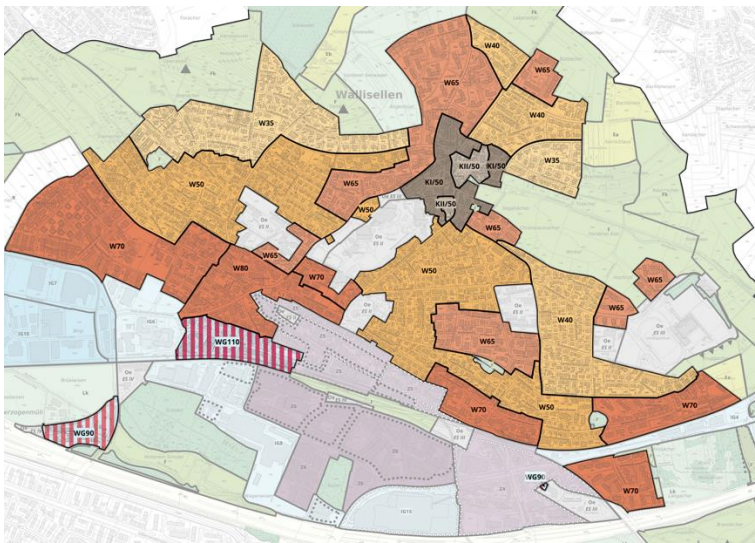
Wohnen im Vollgeschoss anstatt im Untergeschoss

Ein besonderes Augenmerk im Zuge des Systemwechsels gilt den bewohnbaren Untergeschossen. Bisher konnten teilweise Wohnräume in halb eingegrabenen Untergeschossen realisiert werden. Neu wird statt eines anrechenbaren Untergeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Im Unterschied zu Untergeschossen müssen Vollgeschosse gemäss der kantonalen Definition an die AZ angerechnet werden. Die AZ wird dabei im Umfang eines halben Vollgeschosses erhöht, da die realisierten Untergeschosse meist nur teilweise Wohnnutzung enthalten.

Die zulässigen Fassadenhöhen in den Kern- und Wohnzonen werden um 1 m erhöht. Gleichzeitig wird die zulässige Abgrabung um das gleiche Mass reduziert. Mit diesen beiden Anpassungen bleibt die realisierbare Nutzfläche insgesamt vergleichbar, während gestalterisch und wohngygienisch problematische Lösungen vermieden werden.

Beantragte Ausnützungsziffern

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Wechsel von der BMZ zur AZ. Der Stadtrat beantragt, in den Kern- und Wohnzonen die blau umrandeten Ausnützungsziffern festzulegen:



Legende	BZO rechtskräftig		BZO neu	
	Zonenbezeichnung	BMZ	Zonen-Bezeichnung	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

Arealüberbauungen (Ziffer 5.7 BZO)

Arealüberbauungen sind weiterhin zulässig. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden neben der reinen Umstellung des Bonus von der BMZ auf die AZ weitere Justierungen vorgenommen. Neu sind Arealüberbauungen ausschliesslich in den Wohnzonen W65, W70, W80 und WG110 und ausserhalb der kantonalen Abgrenzungslinie für den Flughafen Zürich sowie ausserhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften Im Langacker (vgl. Antrag 2) erlaubt. In den Zonen W65, W70 und W80 ist anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Arealüberbauungen profitieren weiterhin von einem Ausnützungsbonus, da die Bauten, Anlagen und Freiräume besonders gut zu gestalten sind.

Änderung Zonenplan

Als Folge der Umsetzung der angenommenen Initiative Ausnützungsziffern statt Baumassenziffer werden im Zonenplan für die Kern- und Wohnzonen die Bezeichnungen angepasst. Die Zonengrenzen werden nicht verändert.

Zulässige Anträge

Zur Höhe der Ausnützungsziffer

Mit der vom Stadtrat beantragten Umsetzungsvorlage ist keine Aufzonung und somit auch keine kommunale Mehrwertabgabe verbunden. Die Modellrechnung bildet die Basis für die Umsetzungsvorlage.

Die in der Modellrechnung ermittelten Werte wurden für die BZO gerundet. Innerhalb der Rundungsdifferenz des jeweils beantragten Werts sind grundsätzlich Änderungsanträge zu den Ausnützungsziffern zulässig.

Beispiel für die bisherige Wohnzone W1.4 mit einer Baumassenziffer 1.4:

Berechnete Ausnützungsziffer: AZ 37.5 %

Beantragte Ausnützungsziffer Stadtrat: AZ 35 %

Zulässiger Änderungsantrag an der Gemeindeversammlung: AZ 40 %

Hinweis: Die berechneten Werte sind im Planungsbericht ersichtlich (Kap. 3.3).

Anträge zu höheren Ausnützungsziffern – z. B. AZ 45 % für die bisherige Wohnzone W1.4 – kämen insbesondere in den Wohnzonen mit einer tiefen baulichen Dichte einer Aufzonung gleich. Dadurch würde der Prozess zum Mehrwertausgleich in Gang gesetzt. Ausserdem würden mit einer Aufzonung kantonale Auflagen ausgelöst, die für die Genehmigung zu erfüllen wären.

Zur Geschosshöhe und zur giebelseitigen Fassadenhöhe

Mit der AZ muss in den Kern- und Wohnzonen die Geschosshöhe in der BZO vorgegeben werden. Zudem müssen weitere Grundmasse angepasst werden. Die vom Stadtrat unterbreitete Umsetzungsvorlage basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Es darf insgesamt nicht höher gebaut werden, als die BZO heute erlaubt. Die maximale Höhe der Gebäude bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bleibt in allen Zonen grundsätzlich gleich.
- Im Interesse der Wohnqualität soll das Wohnen in Untergeschossen nicht gefördert werden. Daher werden in den Wohnzonen anstelle von sogenannten anrechenbaren Untergeschossen Vollgeschosse erlaubt. Die zulässige Fassadenhöhe gemäss geltender BZO wird um 1 m erhöht. Im Gegenzug dürfen die Geschosse durch Abgrabungen künftig nur noch um 0.5 m anstatt wie bisher um 1.5 m freigelegt werden (Ziffer 9.3.1 BZO). Dadurch treten die Gebäude insgesamt nicht höher in Erscheinung, als die BZO heute erlaubt.
- In den Kernzonen werden zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse bei unveränderter Fassadenhöhe und Dachgeschosshöhe erlaubt.

Die Grundmasse sind in den jeweiligen Zonen aufeinander abgestimmt. Veränderungen an diesen hätten tiefgreifende Auswirkungen auf das Gesamtsystem der Umstellung von der BMZ auf die AZ zur Folge. So würde z. B. eine Anpassung der zulässigen Geschosshöhe die AZ verändern. Eine Erhöhung der Firsthöhe hätte grössere Gebäudevolumen zur Folge. Änderungsanträge an der Gemeindeversammlung zu den Grundmassen hätten zur Folge, dass die anderen Grundmasse ad hoc neu definiert werden müssten und überdies zu beurteilen wäre, ob eine mehrwertabgaberelevante Aufzonung vorliegt oder nicht.

Aus den erwähnten Gründen wird der Stadtrat auf Änderungsanträge zu den folgenden Grundmassen nicht eintreten:

- Anzahl Vollgeschosse
- Anrechenbare Untergeschosse
- Anzahl Dachgeschosse
- Fassadenhöhe giebelseitig (ehemalige Firsthöhe)

Änderungen im Zonenplan

Mit der Umstellung von der BMZ auf die AZ sind auch die Zonenbezeichnungen im Zonenplan anzupassen. Die entsprechenden Änderungen sind im Zonenplan bezeichnet. Ansonsten sind im Antrag 1 keine Anpassungen am Zonenplan nötig.

Änderungsanträge zur Verschiebung der Zonengrenzen oder Neuzuteilungen von Flächen sind nicht möglich, da sie einer Aufzonungen oder allenfalls Abzonungen gleichkommen würden.

Schlussbemerkung / Antrag des Stadtrates

Der Antrag 1 setzt die angenommene Initiative Ausnützungsziffer statt Baumassenziffer in den Kern- sowie Wohnzonen um. Die Umsetzungsvorlage ist das Ergebnis eines komplexen und aufwändigen Planungsprozesses, der über die angenommene Initiative angestossen wurde. Die Umsetzungsvorlage wurde durch den Stadtrat, die

Verwaltung und die beigezogenen externen Expertinnen und Experten nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten daher, dem Antrag 1 zuzustimmen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Antrag

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) sieht bei dieser Vorlage von einer Empfehlung an die Stimmberechtigten ab.

Begründung

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission prüft Anträge von finanzieller Tragweite an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnungen und Verpflichtungskredite (Art 44 GO). Da bei dieser Vorlage nicht ausgewiesen ist, was die finanziellen Konsequenzen wären, sieht die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission von einer Empfehlung ab.

Zu diesem Geschäft referiert der Ressortvorstand Hochbau + Planung, Stadtrat Jürg Niederhauser.

Stadtrat Wallisellen

Peter Spörri
Stadtpräsident

Barbara Roulet
Stadtschreiberin / Geschäftsführerin