

Richtlinie Gestaltungspläne

Interne Weisung

Interne Weisung Richtlinie Gestaltungspläne

Datum 6. Mai 2026

Mit Beschluss vom 12. Mai 2026 vom Stadtrat genehmigt ([SRB 2016-159](#)).

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die im April 2025 festgesetzte, teilrevidierte Nutzungsplanung verlangt insbesondere im Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost die Festsetzung von Gestaltungsplänen (GP) gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz¹ (PBG) als Voraussetzung für die Überbauung von Grundstücken (Gestaltungsplan-Pflicht).

Seit dem 1. Januar 2025 kann die Stadt auf Planungsvorteile zudem eine kommunale Mehrwertabgabe von 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben. Diese Regelung schliesst städtebauliche Verträge ein.

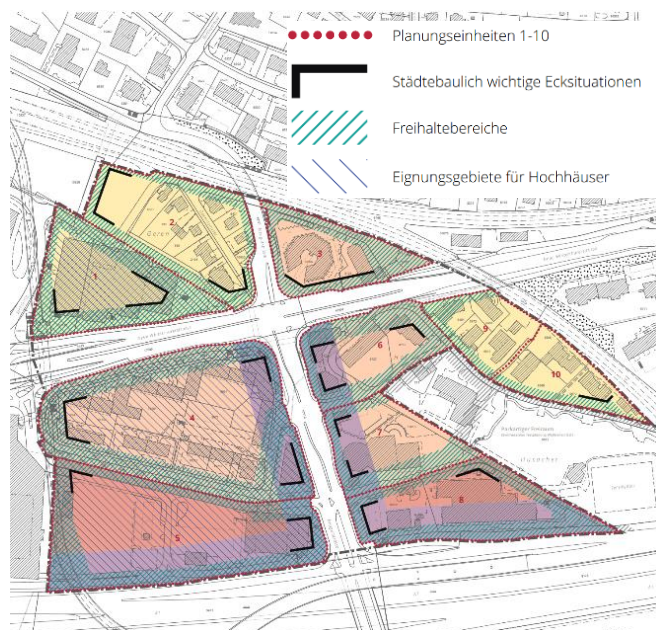
1.2 Zweck

Die Richtlinie erläutert das Verfahren und die Zuständigkeiten für GP. Sie benennt Anforderungen, Spielräume sowie relevante kommunale Planungsgrundlagen und bildet die Grundlage für eine rechtsgleiche Anwendung sowie eine adressatengerechte und transparente Kommunikation.

1.3 Adressaten

Die Richtlinie enthält allgemeingültige Aussagen, wie sie für GP auf Stadtgebiet zum Einsatz kommen. Und sie macht spezifische Aussagen für den Perimeter des Ergänzungsplans Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost (vgl. Abbildung).

Adressaten sind private Grundeigentümerschaften, Bauherrschaften, deren Planende sowie die kommunale Verwaltung.



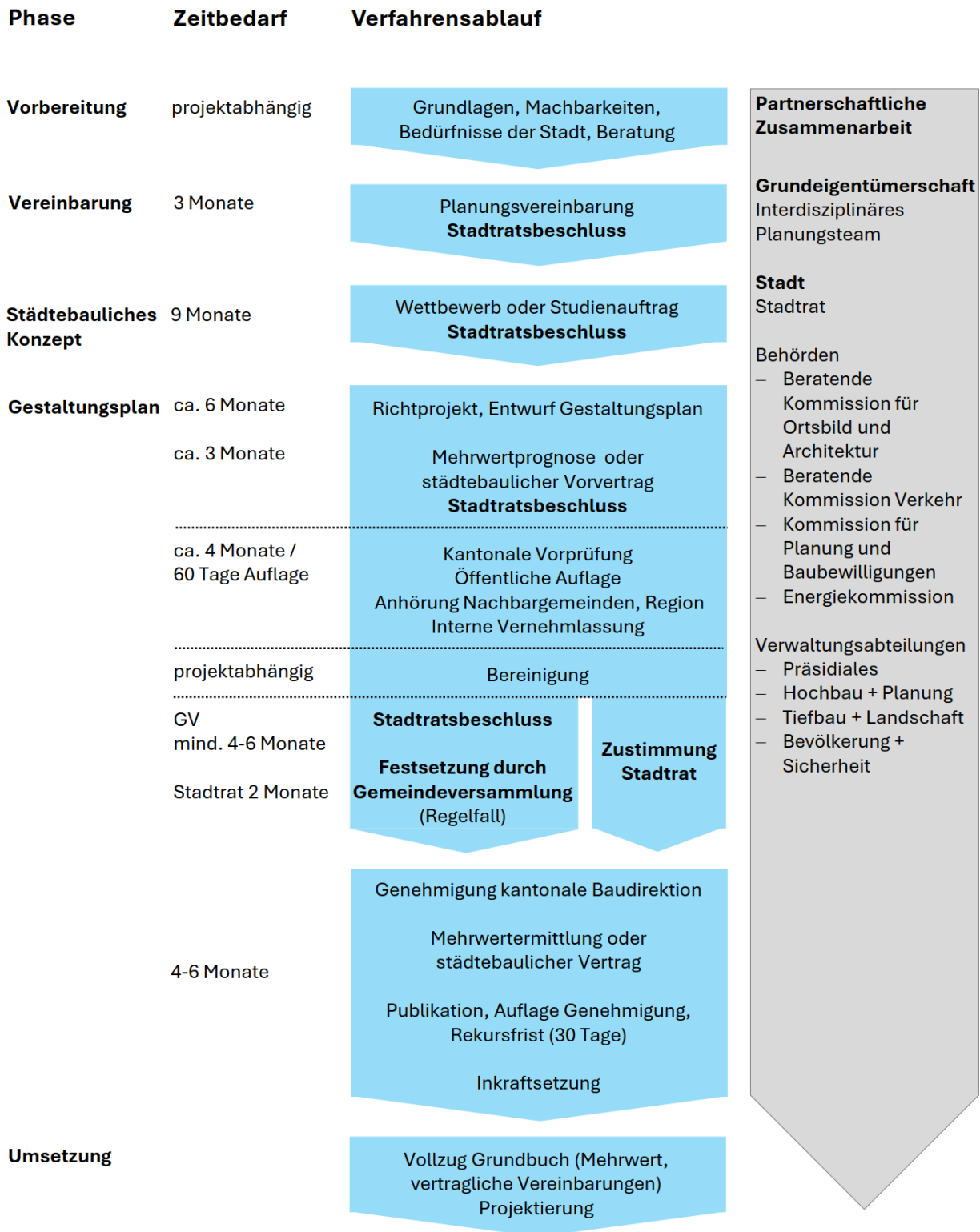
2 Prozess

An der Entwicklung von Gebieten mit einer Gestaltungsplan-Pflicht besteht ein wesentliches öffentliches Interesse. Die Stadt berät, begleitet und koordiniert über den gesamten Prozess die öffentlichen Interessen. Es wird empfohlen frühzeitig, bereits in der Vorbereitungsphase, Kontakt aufzunehmen.

Nachfolgend wird der Prozess für einen GP aufgezeigt, welcher im Regelfall von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird oder gemäss Ziffer 4.9.8 Bau- und Zonenordnung² (BZO) der Zustimmung des Stadtrates bedarf.

¹ [LS 700.1](#).

² [WES 711.0](#), Fassung gemäss [Antrag Stadtrat vom 24. März 2026](#) zur Vorlage an Gemeindeversammlung vom 8./9. Juni 2026.



3 Städtebauliches Konzept

3.1 Verfahren

Das städtebauliche Konzept wird grundsätzlich im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens in Anlehnung an die einschlägigen SIA-Normen ermittelt. Ob ein Studienauftrag (nicht anonym) oder ein Wettbewerb (anonym) durchgeführt wird und welche Fachplaner beizuziehen sind, muss im Einzelfall entschieden werden. Die Anzahl Teilnehmende muss eine Varianz an Lösungsvorschlägen ermöglichen, womit mindestens vier Planungsteams gesetzt sind.

Im Begleitgremium nehmen seitens der Stadt Vertretungen aus Politik und Verwaltung Einsitz, in der Regel Ressortvorstand und Abteilungsleitung Hochbau + Planung sowie Vertretung Beratende Kommission für Ortsbild und Architektur. Bei der Auswahl von Fachexpertinnen und Fachexperten sowie der Erarbeitung des Pflichtenheftes bedingt sich die Stadt Mitsprache aus.

Es wird empfohlen, mit der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens ein ausgewiesenes Raumplanungsbüro zu beauftragen. Zweckmässigerweise erarbeitet dieses Büro im Anschluss den GP.

3.2 Anforderungen

Voraussetzung für einen GP ist die Erarbeitung einer städtebaulich und freiräumlich überzeugenden Gesamtkonzeption. Das Konzept bildet die Referenz für die Beurteilung späterer Bauprojekte.

4 Gestaltungsplan

Die Bestandteile eines Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500 mit zugehörigen Vorschriften (grundeigentümerverbindlich)
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung³ (erläuternd)
- verschiedene Beilagen, besonders hervorzuheben ist das Mobilitätskonzept (vgl. Kap. 4.2)

4.1 Situationsplan 1:500 und Vorschriften

Situationsplan und Vorschriften ersetzen während der Rechtskraft des Gestaltungsplans die jeweils gültige Grundordnung (BZO). Inhalte mit räumlichem Bezug sind im Situationsplan 1:500 klar zu verorten.

BZO und Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost (EP) sind zu beachten, wobei mit GP Abweichungen möglich sind. Abweichungen sind zu begründen. Voraussetzung ist, dass insgesamt eine gleichwertige oder bessere Lösung gesichert wird und die Festlegungen im EP zu unzweckmässigen Lösungen führen würden.

Nachfolgend werden die Bestimmungen Ziffer 4.9 BZO Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost genauer erläutert und Spielräume formuliert. Die Rahmenbedingungen gelten sinngemäss für Gestaltungspläne auf Stadtgebiet:

Bau- und Zonenordnung	Erläuterung / Spielraum
Ziffer 4.9.1 BZO Innenentwicklung	– Die städtebauliche und freiraumverträgliche, bauliche Dichte ist im städtebaulichen Konzept herzuleiten und im Gestaltungsplan festzulegen.
Ziffer 4.9.1 BZO Perimeter, Gesamtkonzeption	– Die Planungseinheiten (PE) gemäss Ergänzungsplan sind räumlich funktionale Einheiten. – Ein GP kann mehrere PE umfassen. – Eine Unterteilung von PE in mehrere GP-Perimeter ist nicht zulässig. – Eine etappierte Entwicklung innerhalb eines GP-Perimeter ist zulässig, sofern ein überzeugendes Gesamtkonzept zu Grunde liegt, das schrittweise umgesetzt werden kann.
Ziffer 4.9.1 BZO Mobilität	– Für jede PE werden die zulässigen Fahrzeugfahrten vorgegeben. Die Einhaltung der Vorgabe ist mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. – vgl. Kap. 4.2 und Kap. 6 Richtlinie Mobilitätskonzepte Wallisellen Südost
Ziffer 4.9.1, 9.5 BZO Nachhaltige Energienutzung, Energie-Standards	– Der Fokus der kommunalen Energieplanung liegt auf der Optimierung und Erweiterung der thermischen Netze. 2027 wird an der Urne über eine Teilrevision der Gemeindeordnung abgestimmt. Der Bau und Betrieb thermischer Netze soll als öffentliche Aufgabe ergänzt werden. – Die Energieversorgung hat den im kommunalen Energieplan gebietsweise festgelegten Prioritäten zu entsprechen. – Vergleichbare Standards: GP haben den jeweils gültigen Gebäudestandard zu berücksichtigen. Projektabhängig ist zu entscheiden, ob sich die Einhaltung der Minergie-Standards oder alternativ die Vorgaben des Standards

³ [SR 700.1](#).

Bau- und Zonenordnung	Erläuterung / Spielraum
	Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS-Hochbau oder die SIA-Norm 390/1 «Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden» eignen.
Ziffer 4.9.1 BZO Störfall	<ul style="list-style-type: none"> – Die PE 5 und 8 liegen teilweise im Konsultationsbereich für Störfallvorsorge der Autobahn N1, welcher der Störfallverordnung (SR 874.072) unterstellt ist. – Das Vorgehen ist in der kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE / AWEL 2025) dokumentiert.
Ziffer 4.9.2 BZO Städtebaulich wichtige Ecksituationen	<ul style="list-style-type: none"> – Für Neubauten gilt Anbaupflicht. – Abweichende Regelungen, wie z.B. aus städtebaulicher Sicht oder aus Lärmschutzgründen bleiben möglich.
Ziffer 4.9.3 BZO Freihaltebereiche	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bereiche haben den Charakter von Baulinien und dürfen nicht über- oder unterbaut werden. – Begründete Abweichungen sind möglich, sofern Funktionen gewahrt bleiben. – <i>vgl. Kap. 6: Zielbild Freiraum & Erschliessung</i>
Ziffer 4.9.4, 10.1 BZO Hochhäuser	<ul style="list-style-type: none"> – In den PE 1, 4 und 5 sind Hochhäuser bis 70 m Fassadenhöhe zulässig. – Ausserhalb dieser Eignungsgebiete sind keine Hochhäuser zulässig. – Der ortsbauliche Gewinn ist nachzuweisen: Lage, städtebauliche Einordnung, architektonischer Ausdruck, Erdgeschoss, öffentlicher Freiraum, Nutzung, Durchmischung, Klimaanpassung, Ressourceneffizienz.
Ziffer 4.9.6 BZO Nutzungsanteile	<ul style="list-style-type: none"> – Von den minimalen Wohn- und Gewerbeanteilen kann abgewichen werden, vorbehaltlich übergeordneter Vorgaben (Lärmschutz, Nutzungsvorgabe im Regionalen Richtplan Region Glattal, Ziffer 2.2.3)
Ziffer 4.9.7 BZO Preisgünstiger Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Basis von § 49 b PBG wird für die PE 1, 2, 5, 7 und 8 preisgünstiger Wohnraum festgelegt. – Für die verbleibenden Planungseinheiten kann preisgünstiger Wohnraum im Rahmen städtebaulicher Verträge verhandelt werden. – <i>vgl. Kap. 6: Reglement Umsetzung und Richtlinie Vollzug Preisgünstiger Wohnraum</i>
Ziffer 4.9.8 BZO Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Überschreiten GP den Rahmen von Arealüberbauungen einschliesslich der Bestimmungen zum EP Zentrumszone Z4 nicht, bedürfen sie lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.
Ergänzende Vorgaben	Erläuterung / Spielraum
Etappierung	Die Etappierung von Bauvorhaben ist zulässig, sofern in jedem Zwischenzustand: <ul style="list-style-type: none"> – Lärmschutz, Erschliessung gewährleistet, – Aussenräume gut nutzbar gestaltet, – Geforderte Nutzungsanteile für Wohnen und Gewerbe nachgewiesen und – GP-Ziele vollumfänglich umgesetzt werden.
Arealerschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Die PE sind grob erschlossen. – Neben der Feinerschliessung sind ressourcensparende Konzepte für Notzufahrt und Anlieferung (u.a. Paketdienst / Paketraum) aufzuzeigen.
Koordination Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, wie die Wasserversorgung, die Entwässerung und die elektrische Energieversorgung, sind integraler Bestandteil der Arealentwicklung. – Im GP sind die erforderlichen Flächen, Trassen und Anlagen zu berücksichtigen und räumlich zu sichern. – Standorte für Transformatorenstationen sind verbindlich auszuweisen. Die Stationen sind oberirdisch und zugänglich anzuordnen. Unterirdische Lösungen sind nicht vorgesehen. Die Planung hat ausreichend Raum für den

Bau- und Zonenordnung	Erläuterung / Spielraum
	heutigen und künftigen Leistungsbedarf vorzusehen (u.a. Elektromobilität, Wärmeerzeugung, PV-Eigenverbrauch).

Der Bericht informiert über die Planung. Er weist nach, wie über- und nebengeordnete Ziele, Grundsätze und Anforderungen in die Planung eingeflossen sind. Der Umfang des Berichts ist auf das Wesentliche zu beschränken. Die Gestaltung sollte ansprechend und lesbar sein. Eine einfache und verständliche Sprache ist wichtig.

4.2 Beilage Mobilitätskonzept

Das Tiefbauamt des Kantons Zürich verlangt den Nachweis, dass das angrenzende Kantonsstrassennetz durch die Entwicklung des Gebiets Wallisellen Südost nicht zusätzlich belastet wird.

Im Rahmen von einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie der motorisierte Individualverkehr auf dem heutigen Niveau plafoniert und alternative, nachhaltige Mobilitätslösungen gefördert werden.

5 Vertragliche Vereinbarungen

5.1 Mehrwertausgleich – Städtebaulicher Vertrag

Bei Gestaltungsplänen mit planungsbedingten Mehrwerten soll der kommunale Mehrwertausgleich primär mit städtebaulichen Verträgen erfolgen. Diese regeln die Höhe und Art des Ausgleichs mit konkreten Massnahmen sowie die Zuständigkeiten und Fristen. Verträge sind von der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft und der Stadt zu unterzeichnen.

Die städtebaulichen Verträge können mit Leistungen vor Ort oder in der näheren Umgebung einen Beitrag für eine hochwertige Innenentwicklung leisten sowie die Attraktivität und den Wert von Liegenschaften steigern. Sie gewähren Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben und Infrastrukturen und die Stadt ist bei der Verwendung vertraglich geregelter Zahlungen nicht an die Vorgaben des Mehrwertausgleichsrechts gebunden.

5.2 Ergänzende vertragliche Vereinbarungen

Landabtausch, Landabtretung

Durch die Umstrukturierung sowie für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse muss die bestehende Parzellierung teilweise angepasst werden. Landumlegungen sind ausserhalb vom Gestaltungsplan vertraglich zu regeln.

Kostenregelungen

Solche Vereinbarungen können notwendig sein zur Regelung der Kostenübernahme beim Bau gemeinschaftlicher Freiräume oder für Unterhaltsregelungen.

Planungskosten

Sind bei einem Gestaltungsplan mehrere Grundeigentümerschaften beteiligt und können sich diese nicht privatrechtlich über die Verteilung der Planungskosten einigen, sind die Kosten im Rahmen eines (Teil-)Quartierplans zu berechnen.

6 Kommunale Planungsgrundlagen

BZO, Paket 1	<i>Genehmigung voraussichtlich 3. Quartal 2026</i>
Reglement Umsetzung der Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum (WES 721.3)	<p>Die Berechnung der Kosten für Erneuerung und Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sowie die zulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum richten sich nach der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8).</p> <p>Die Anforderungen an die Bewohnenden und Vermietenden, die Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben sowie die Kontrolle werden im Reglement Umsetzung der Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum ergänzt (WES 721.3). Das Reglement ergänzt die Vorgaben der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum.</p>

<p>Richtlinie Vollzug Preisgünstiger Wohnraum <i>voraussichtlich Mitte 2026</i></p>	<p>LINK</p> <p>Die Richtlinie benennt Voraussetzungen für Subventionen und enthält Erläuterungen zur Berechnung von Investitionskosten und Mietzinsen.</p>
<p>Richtlinie Mobilitätskonzepte <i>voraussichtlich Mitte 2026</i></p>	<p>LINK</p> <p>Die Richtlinie benennt die Inhalte von Mobilitätskonzepten und legt auf Basis aktueller Verkehrszahlen Grenzwerte für die zulässige Verkehrserzeugung für das Gebiet Wallisellen Südost fest.</p>
<p>Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost»</p>	<p>Das Konzept enthält Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die angrenzenden Vorzonen. Es definiert die Erschliessung und drei Strassentypologien mit unterschiedlichen Querschnitten. Der Fokus liegt auf der Gestaltung der öffentlichen Räume von Fassade zu Fassade, den Baumsetzungen sowie klimaangepassten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.</p>
<p>Masterplan Moosbach <i>voraussichtlich Mitte 2026</i></p>	<p>LINK</p> <p>Der Moosbach ist ein kommunales, eingedoltes Fliessgewässer, ohne eigene Parzelle im Gebiet Wallisellen Südost. Die Realisierungslogik einer Bachöffnung folgt der etappierten Umsetzung der Planungseinheiten gemäss Ergänzungsplan sowie dem Strassen- und Werkleitungsbau.</p> <p>Der Masterplan enthält gesamtheitlich gültige, minimale Hinweise und Vorgaben in Bezug auf Funktionalität und Sicherheit einer Bachöffnung zuhanden der planenden Eigentümerschaften.</p> <p>Wie das Gewässer durch die belasteten Grundstücke geführt wird, einschliesslich die Festlegung des Gewässerraums, ist Sache der betroffenen Eigentümerschaft.</p>
<p>Kantonale Infrastrukturen Hofkreuzung <i>Umsetzungskonzept Velobahn voraussichtlich September 2026</i></p>	<p>Im Rahmen der Planung der kantonalen Velobahn soll das Gebiet WSO besser an das Stadtzentrum und den Bahnhof angebunden werden. Zur Verbesserung des Angebotes im öffentlichen Verkehr sowie zur Aufwertung des Fuss- und Velonetzes werden verschiedene Massnahmen durch das kantonale Tiefbauamt in Zusammenarbeit mit der Stadt geprüft.</p>


Kontakt

Hochbau + Planung
Bereich Planung
Zentralstrasse 9
8304 Wallisellen
Tel. 044 832 63 63
hochbau@wallisellen.ch

Stadtrat Wallisellen

Präsident

Stadtschreiberin

The background of the page is split into two main color areas: a large yellow area on the left and a blue area on the right. A diagonal line separates the two colors, starting from the top right and extending towards the bottom left.

Stadt Wallisellen
Präsidiales
Stadtratskanzlei
Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 61 11
info@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch