

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1)

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3.4.2025.
Namens der Gemeindeversammlung:

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

1	ZONENORDNUNG	4	5	INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	27
1.1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	4	5.1	Grundmasse	27
1.2	Zonenplan/Ergänzungspläne	6	5.2	Grenzabstand	27
1a	Mehrwertausgleich	7	5.3	Nutzweise	28
2	KERNZONEN	8	5.4	Gestaltungsplanpflicht IG15	29
2.1	Zweck	8	5.5	Sonderbauvorschriften	31
2.2	Grundmasse	8	6	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	33
2.3	Geschosse	9	6.1	Grundmasse	33
2.4	Ersatz bestehender Bauten in der KII	9	6.2	Grenzabstand	33
2.5	Strassenabstand	9	6.3	Umgebungs Begrünung	33
2.6	Nutzweise	9	7	ERHOLUNGSZONE	34
2.7	Grenzabstand	10	7.1	Nutzweise	34
2.8	Gestaltung	11	7.2	Grundmasse	34
2.9	Abbruch	12	7.3	Grenzabstand	34
3	ZENTRUMSZONEN	14	8	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	35
3.1	Grundmasse	14	8.1	Gesamtnutzfläche	35
3.2	Fassadenbündige Geländer	14	8.2	Strassenabstand	35
3.3	Grenzabstand	14	8.3	Freilegung von Geschossen	36
3.4	Geschosse	15	8.4	Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung	36
3.5	Bauweise	15	8.5	Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung	37
3.6	Nutzweise	15	8.6	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	39
3.7	Dachgestaltung	16	8.7	Reklameanlagen	39
3.8	Gestaltungsplanpflicht	16	8.8	Gemeinschaftsflächen	40
3.9	Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost	18	8.9	Abfallentsorgung	40
4	WOHNZONEN	21	8.10	Antennenanlagen	40
4.1	Grundmasse	21	8.11	Dachaufbauten	41
4.2	Fassadenhöhe	22	8.12	Dachterrassen	42
4.3	Geschosse	22	9	WEITERE FESTLEGUNGEN	43
4.4	Grenzabstand	23	9.1	Hochhäuser	43
4.5	Mehrlängenzuschlag	24	9.2	Aussichtsschutz	43
4.6	Geschlossene Bauweise	24	9.3	Begrünung und Siedlungsökologie	44
4.7	Nutzweise	24	9.4	Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude	45
4.8	Arealüberbauungen	25	9.5	Energie-Standards	45
			9.6	Naturgefahren	46

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Inkrafttreten

47

47

<p>Links: Gültige BZO vom 28. November 1983</p>	<p>Mitte: Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Kommentare</i></p>
	<p>Von der Teilrevision ausgeklammert Blau eingefärbte Passagen = Nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 2. bzw. 3. April 2025</p>	<p><i>Die am 2. Dezember 2024 für erheblich erklärte Initiative verlangt, dass in den Kernzonen und in den Wohnzonen von der BMZ auf die AZ umgestellt wird. Der Stadtrat wird dazu eine separate Teilrevision ausarbeiten und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten.</i></p> <p><i>Einige Bestandteile der vom 19. Januar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegten Teilrevision müssen aufgrund der Initiative zurückgestellt werden. Sie werden zusammen mit dem durch den Stadtrat auszuarbeitenden Umsetzungsvorschlag zur Einführung der Ausnutzungsziffer der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2). Die entsprechenden BZO-Bestimmungen, die daher von der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung (GV) am 2. bzw. 3. April 2025 ausgeklammert sind, sind in dieser BZO blau hinterlegt. Zu diesen Bestimmungen konnten an der GV vom 2. bzw. 3. April 2025 keine Änderungsanträge gestellt werden.</i></p>

Gültige Fassung			Revisionsinhalt			Kommentar		
1 ZONENORDNUNG			1 ZONENORDNUNG					
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen			1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen					
Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)	Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)			
Kernzone - Kernzone KI - Kernzone KII	KI KII	III III	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision			Die Kernzonen KI und KII werden im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der bevorstehenden Teilrevision zur Umstellung von der BMZ auf die AZ im Sinne der Initiative nicht entgegen.		
Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone - Zentrumszone Z4 - Zentrumszone Z5 - Zentrumszone 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	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision			Die Wohnzonen werden im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug leicht justiert. Diese Anpassungen stehen der bevorstehenden Teilrevision (Paket 2) zur Umstellung von der BMZ auf die AZ im Sinne der Initiative nicht entgegen.		

Gültige Fassung	Revisionsinhalt			Kommentar
-----------------	-----------------	--	--	-----------

Industrie- und Gewerbebezonen Industrie- und Gewerbezone IG4 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG4	IV III	Industrie- und Gewerbebezonen Industrie- und Gewerbezone IG4 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG4	IV III
Industrie- und Gewerbezone IG6 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG6	IV III	Industrie- und Gewerbezone IG6 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG6	IV III
			Industrie- und Gewerbezone IG7 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG7	IV III
Industrie- und Gewerbezone IG8 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG8	IV III	Industrie- und Gewerbezone IG8 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG8	IV III
			Industrie- und Gewerbezone IG10 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig	IG10	IV III
Industrie- und Gewerbezone IG15	IG15	IV	Industrie- und Gewerbezone IG15	IG15	IV
Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV	Keine Änderung		
Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV	Keine Änderung		
Kommunale Freihaltezone	F	-	Keine Änderung		
Reservezone	R	-	Keine Änderung		

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne</p> <p>1.2.1</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>1.2.2</p> <p>Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.</p> <p>1.2.3</p> <p>Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne</p> <p>1.2.1 Zonenplan</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>1.2.2 Ergänzungspläne</p> <p>Für die Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost, die Waldabstandslinien sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.</p> <p>1.2.3 ÖREB-Kataster</p> <p>Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.</p> <p>1.2.4 Nicht verbindliche Pläne</p> <p>Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bau- und Zonenordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
1a Mehrwertausgleich	1a Mehrwertausgleich	
1a.1² Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ¹ erhoben.	1a.1 Planungsvorteile Keine Änderung	<i>Redaktionelle Anpassung</i> <i>Der kommunale Mehrwertausgleich wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. September 2024 beschlossen.</i>
1a.2² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG ³ beträgt 2'000 m ² .	1a.2 Freifläche Keine Änderung	<i>Redaktionelle Anpassung</i>
1a.3² Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.	1a.3 Abgabesatz Keine Änderung	<i>Redaktionelle Anpassung</i>
1a.4² Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements ⁴ verwendet.	1a.4 Mehrwertausgleichsfonds Keine Änderung	<i>Redaktionelle Anpassung</i>

Gültige Fassung		Revisionsinhalt		Kommentar
2 KERNZONEN 2.1 Zweck 2.1.1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden. 2.1.2 Es werden zwei Zonen ausgeschieden: – Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild) – Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes) 2.2 Grundmasse 2.2.1		2 KERNZONEN 2.1 Zweck 2.1.1 Allgemein Keine Änderung 2.1.2 Unterscheidung Kernzonen – Keine Änderung 2.2 Grundmasse -		Redaktionelle Anpassung Redaktionelle Anpassung Redaktionelle Anpassung
Zone	Kernzone (I und II)	Nicht Gegenstand dieser Teilrevision		Die Tabelle zu den Grundmassen wird im Rahmen der laufenden Teilrevision (Paket 1) lediglich an die neuen Messweisen und Baubegriffe des PBG (IVHB) angepasst.
Baumassenziffer				
Hauptgebäude (max.)	2.5			Anpassung IVHB
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Kleinbauten und Anbauten (max.)		
Grundabstände				Anpassung IVHB
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m			
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m			
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)		

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.2.2</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>2.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p>	<p>Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss eine Geschosshöhenregelung eingeführt werden. Ziffer 2.2.2 aBZO ist von der laufenden Teilrevision ausgeklammert.</p> <p>Anpassung IVHB</p>
<p>2.2.3</p> <p>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.</p>	<p>2.4 Ersatz bestehender Bauten in der KII</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>2.2.4</p> <p>Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, können oberirdische Hauptgebäude unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.¹</p>	<p>2.5 Strassenabstand</p> <p>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.¹</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Es wird präzisiert, dass das Näherbauen an die Strasse die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen darf und auch Werkleitungen zu berücksichtigen sind.</p>
<p>2.3 Nutzweise</p> <p>2.3.1</p> <p>Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens einen Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p>2.3.2</p> <p>In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses wenigstens 50 % betragen.</p>	<p>2.6 Nutzweise</p> <p>2.6.1 Wohn- und Gewerbeanteil</p> <p>Keine Änderung</p> <p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Die Wohnverpflichtung wird aufgehoben. Neu sind auch Erdgeschosse mit einem Laden oder einem Gewerbe erlaubt.</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.3.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>2.6.2 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>2.4 Grenzabstand</p> <p>2.4.1</p> <p>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</p>	<p>2.7 Grenzabstand</p> <p>2.7.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten projizierten Fassadenlinien 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</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>2.4.2</p> <p>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.</p>	<p>2.7.2 Kleiner Grundabstand</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen projizierten Fassadenlinien. Er ist bei Fassadenlängen über 12 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>2.4.3</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>2.7.3 Definition Grenzabstand</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.5 Gestaltung</p>	<p>2.8 Gestaltung</p>	
	<p>2.8.1 Grundsatz</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
	<p>Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld zu integrieren.</p>	<p>Präzisierung: Gestalterische Anforderung im Sinne § 238 Abs. 2 PBG.</p>
<p>2.5.1</p>	<p>2.8.2 Dachaufbauten</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</p>	<p>Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</p>	<p>Neu dürfen Dachaufbauten in einer Länge von 1/2 und nicht mehr nur 1/4 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden.</p>
<p>2.5.2</p>	<p>2.8.3 Dachfenster</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.6 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p>Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 1.1 m² Lichtfläche sind gestattet.</p>	<p>Neu dürfen Dachfenster bis zu 1.1 m² Lichtfläche messen statt 0.6 m².</p>
<p>2.5.3</p>	<p>2.8.4 Dacheinschnitte</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p>	<p>Keine Änderung</p>	
<p>2.5.4</p>	<p>2.8.5 Dachform</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>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.</p>	<p>Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufenwinkel) sowie gut eingegliederte Schlepddächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinaubauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.</p>	<p>Anpassung IVHB</p>

Gültige Fassung

2.5.5

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 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.

Revisionsinhalt

2.8.6 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, **sofern sie nicht für die Sonnenenergie genutzt werden.**
- Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.
- ~~Eine Neunivellierung der Dachtraufen ist untersagt.~~

2.9 Abbruch

Keine Änderung

Kommentar

Redaktionelle Anpassung

Die Anforderungen an die Dachgestaltung werden leicht gelockert.

Die Regelung zum Verbot der Neunivellierung der Dachtraufen ist zu einschränkend, da sie Renovationen und energetische Sanierungen einschränkt und wird daher gestrichen.

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>2.7 Fachkommission</p> <p>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.</p>	<p>- Aufhebung</p>	<p><i>Gemäss Geschäfts- und Kompetenzreglement der Stadt Wallisellen kann der Stadtrat Fachkommissionen einsetzen. Die Fachkommission wird bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen beigezogen. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich.</i></p>

Gültige Fassung		Revisionsinhalt			Kommentar	
3 ZENTRUMSZONE		3 ZENTRUMSZONEN				
3.1 Grundmasse		3.1 Grundmasse				
Baumassenziffer		Zone	Z4	Z5	Z6	Neu eingeführte Zonen Z4 und Z6
Hauptgebäude (max.)	5.0	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	4.0	5.0	6.0	
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3	Anpassung IVHB
Grundabstände		-				
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	In der Z4 wird die Fassadenhöhe der IG6 übernommen. Die effektiven Höhen werden im Gestaltungsplan definiert.
Gebäudelänge (max.)	25.0 m	Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	-	25.0 m	-	
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m	Fassadenhöhe (max.)	21.0 m	13.5 m	25.0 m	Bei Attikageschossen kann die Fassadenhöhe gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht werden.
		Gesamthöhe (max.)	21.0 m	-	25.0 m	
		Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %	Neu wird eine Grünflächenziffer eingeführt.
3.2 Grenzabstand		3.2 Fassadenbündige Geländer				
Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.		Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe in diesem Bereich um 1 m erhöht werden.			Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt. Die kantonalen Anforderungen für Hochhäuser bleiben vorbehalten, wenn in der Zentrumszone Z6 eine Fassadenhöhe von mehr als 25 m überschritten wird.	
3.3 Grenzabstand		3.3 Grenzabstand				
Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.		Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.			Redaktionelle Anpassung	

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>3.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>3.4 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.</p>	<p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>3.4 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>	<p>3.5 Bauweise</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>3.5 Nutzweise</p> <p>3.5.1</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf höchstens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>3.6 Nutzweise</p> <p>3.6.1 Nutzungsvorgaben</p> <p>Für die Zentrumszone Z4 gilt Ziffer 3.9.6. In den Zentrumszonen Z5 und Z6 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung je wenigstens 25 % der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind je wenigstens 25 % Wohn- und Gewerbeanteil zu sichern.</i></p>
<p>3.5.2</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>3.6.2 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>3.5.3</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse ist in einer Raumtiefe im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.</p>	<p>3.6.3 Erdgeschoss</p> <p>Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse sind in den zu diesen Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>3.6 Dachgestaltung</p> <p>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.</p>	<p>3.7 Dachgestaltung</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p>3.7 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>–</p>	<p>3.8 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>3.8.1 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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.	<p><i>Sachverhalt war bisher in Ziffer 5.5.2 aBZO geregelt und wird nur redaktionell angepasst.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>Für einen Teilbereich der Zentrumszone muss ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden, der folgenden Zielen gerecht wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Zentrumsbereich von Wallisellen ist mit attraktiven Nutzungen zu stärken. – Zentrumsüberbauungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. – Die Erschliessung der Zentrumsbauten muss möglichst effizient erfolgen und der öffentliche Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität haben. – Es ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. 	<p>3.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6</p> <p>Die folgenden Anforderungen sind in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume – Eine auf die Lage und städtebauliche Situation abgestimmte Nutzung – Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung – Eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss-, Veloverkehr – Eine nachhaltige Energienutzung – Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität nachzuweisen und sicherzustellen <p>3.8.3 Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzlich zu Ziffer 3.8.2 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. <p>3.8.4 Zuständigkeit</p> <p>Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p><i>Für die Areale Richti und Zwicky wurden bereits Gestaltungspläne erstellt und die Areale sind überbaut. Daher wird die GP-Pflicht aufgehoben. Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht werden neu in Ziffer 3.8.2 zusammengeführt.</i></p> <p><i>Hinweis zur Energie: Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO₂, Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.</i></p> <p><i>Hinweis: Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

**3.9 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4
Wallisellen Südost**

3.9.1 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 zu gewährleisten 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.

Hinweis zur Umsetzung:

Mit der Gebietserneuerung sind die Grundstücke neu zu formen, was in privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen erfolgen kann.

Hinweis zur Energie:

Zu betrachten sind Gebäudebetrieb, Mobilität, CO₂ und Graue Energie. Es können beispielsweise die Kriterien und Indikatoren des SNBS oder eines vergleichbaren Standards verwendet werden.

Hinweis zur Dichte:

Der regionale Richtplan erlaubt höhere Dichten. Die Dichte kann im Rahmen der Gestaltungspläne erhöht werden. Im Synthesebericht zur Testplanung Wallisellen Südost sind für die einzelnen Planungseinheiten Dichten nachgewiesen, welche als Richtwerte zu verstehen sind.

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

3.9.2 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 % der im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.

3.9.3 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 Anforderungen an Hochhäuser

Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 70 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 9.1 zu erfüllen.

3.9.5 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.

Mit der Neugestaltung der Strassenräume soll eine hohe Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr erreicht werden. Es liegt ein Konzept «Freihaltebereiche Wallisellen Südost» vor, dass die Gestaltungsprinzipien für die Strassenräume und die daran angrenzenden Vorzonen auf Privatgrund definiert.

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

3.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile

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

Im Rahmen der Gestaltungspläne sind Abweichungen von den Nutzungsvorgaben möglich. Die regionalen Nutzungsvorgaben sind gesamthaft über den ganzen Perimeter des Zentrumsgebiets einzuhalten.

3.9.7 Preisgünstige Wohnungen

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.

Entscheidet sich eine Grundeigentümerschaft, ein reines Gewerbegebäude zu realisieren, entfällt die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum.

3.9.8 Zuständigkeit

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

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.2 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>4.2 Fassadenhöhe</p> <p>4.2.1 Zuschlag bei Schrägdächern</p> <p>Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45 Grad ergebende Mass, höchstens aber um 7 m.</p> <p>4.2.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern</p> <p>Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1 m erhöht werden.</p> <p>4.3 Geschosse</p> <p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.</p>	<p>Anpassung IVHB</p> <p>Nach neuem PBG müssten auch offene Geländer um 1 m von der Fassade zurückversetzt sein, damit sie nicht zur Fassadenhöhe zählen. Daher wird für fassadenbündige Geländer und Glasbrüstungen ein Zuschlag von 1 m bei der Fassadenhöhe gewährt.</p> <p>Mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ muss eine Geschoszahlregelung eingeführt werden. Ziffer 4.3 ist von der laufenden Teilrevision ausgeklammert.</p> <p>Anpassung IVHB</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.3 Grenzabstand</p>	<p>4.4 Grenzabstand</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>4.4.1 Grosser Grundabstand</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>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.²</p>	<p>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-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.²</p>	<p>Anpassung IVHB</p>
<p>4.3.2</p>	<p>4.4.2 Kleinbauten</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p>Bei Kleinbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.</p>	<p>Anpassung IVHB / Erleichterung Abstandsregelung.</p>
<p>4.3.3</p>	<p>-</p>	
<p>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.</p>	<p>Aufhebung</p>	<p>Bestimmung wurde sehr selten angewendet und wird daher ersatzlos aufgehoben.</p>
<p>4.3.4</p>	<p>4.4.3 Definition</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.4 Mehrlängenzuschlag</p> <p>4.4.1</p> <p>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.</p> <p>4.4.2</p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammerechnet.</p> <p>4.5 Bauweise</p> <p>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.</p> <p>4.6 Nutzweise</p> <p>4.6.1</p> <p>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.</p>	<p>4.5 Mehrlängenzuschlag</p> <p>4.5.1 Mindestmass</p> <p>Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 20 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</p> <p>4.5.2 Einbezug Nachbargebäude</p> <p>Keine Änderung</p> <p>4.6 Geschlossene Bauweise</p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und Kleinbauten bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>4.7 Nutzweise</p> <p>4.7.1 Nutzungsvorgaben</p> <p>In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.6.2</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den nicht schraffierten Wohnzonen: ein Drittel – In den schraffierten Wohnzonen: die Hälfte <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.</p>	<p>4.7.2 Nichtwohnnutzung</p> <p>Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den nicht schraffierten Wohnzonen, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind: ein Drittel – In den schraffierten Wohnzonen, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind: die Hälfte <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.6.3</p> <p>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</p>	<p>4.7.3 Nutzungsverlagerungen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.7 Arealüberbauungen</p>	<p>4.8 Arealüberbauungen</p>	
<p>4.7.1</p> <p>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.</p>	<p>4.8.1 Geltungsbereich</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>4.7.2</p> <p>Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.</p>	<p>4.8.2 Arealfläche</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>4.7.3</p> <p>Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen: Die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel, die Gebäudehöhe um höchstens 3 m erhöht werden.</p>	<p>4.8.3 Erleichterungen</p> <p>Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden. – Die Fassadenhöhe darf um höchstens 3 m erhöht werden. 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p>
<p>4.7.4</p> <p>Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. In Abweichung zu § 10a EnerG dürfen höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Es gelten die hohen Anforderungen des neuen kantonalen Energiegesetzes.</i></p>
<p>4.7.5</p> <p>Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p>4.8.4 Zuständigkeit</p> <p>Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung					Revisionsinhalt							Kommentar
5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN					5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN							
5.1 Grundmasse					5.1 Grundmasse							
5.1.1												
Zone	IG4	IG6	IG8	IG15	Zone	IG4	IG6	IG7	IG8	IG10	IG15	<i>In den Industrie- und Gewerbebezonen können neu mehr Nutzflächen realisiert werden, da die höhere Bau-masse nicht mehr generell an überhohe Geschosse mit mehr als 4.5 m gebunden ist.</i> <i>Die Gemeindeversammlung hat die Einführung einer Grünflächenziffer abgelehnt. Es gilt § 238a PBG.</i>
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	15.0 ³	Baumassenziffer (max.)	4.0	6.0	7.0	8.0	10.0	15.0	
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		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 %	Grünflächenziffer	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m	-	Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	23.0 m	25.0 m*	25.0 m*	-	
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	
					* Vorbehältlich § 282 PBG							
5.1.2					-							
Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunter-schied zwischen den höchsten Punkten des Gebäudes und dem jeweils darunter liegenden gewachsenen Boden.					Aufhebung							Kantonal geregelt, Bestimmung nicht erfor-derlich
5.2 Grenzabstand					5.2 Grenzabstand							
5.2.1					5.2.1 Zu Nachbarzonen							Redaktionelle Anpassung
Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.					Gegenüber direkt angrenzenden Grundstücken, die in einer ande-ren Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.							Redaktionelle Anpassung

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.2.2</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.</p>	<p>5.2.2 Definition</p> <p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.2.3</p> <p>In der Industrie- und Gewerbezone IG 8 ist gegenüber dem Ida-Zuppinger-Weg zwischen der Fussgängerüberführung und der Richtstrasse ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Regelung entfällt</i></p>
<p>5.3 Dachaufbauten</p> <p>Die Gesamthöhe darf von einzelnen, kleineren, technisch bedingten Dachaufbauten überschritten werden.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Definition IVHB. Abschliessende Regelung im PBG.</i></p>
<p>5.4 Nutzweise</p>	<p>5.3 Nutzweise</p>	
<p>5.4.1</p> <p>In den senkrecht schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbe-zonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p>5.3.1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Industrie- und Gewerbe-zonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.2</p> <p>In den im Zonenplan gekreuzt schraffierten Industrie- und Gewerbe-zonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbe-zonen sind auch stark störende Betriebe erlaubt.</p>	<p>5.3.2 Mässig störende und stark störende Betriebe</p> <p>In den im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbe-zonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbe-zonen sind auch stark störende Betriebe erlaubt.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.3</p> <p>Ausser in den speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbe-zonen sind Einkaufszentren unzulässig.</p>	<p>5.3.3 Zulässigkeit von Einkaufszentren in der IG15</p> <p>Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG15 sind Einkaufszentren unzulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.4.4</p> <p>Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.</p>	<p>5.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.4.5</p> <p>Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.</p>	<p>5.3.5 Kommerzielle Parkieranlagen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.5 Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>5.3.6 Nutzungsvorgabe IG7 und IG10 Herti</p> <p>In der Industrie- und Gewerbezone IG7 und IG10 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 IG7 und IG10 Herti erhöht werden.</p>	<p><i>Die Regelung wird aufgrund der Vorgabe im regionalen Richtplan eingeführt. Das Gebiet Herti wird für Gewerbe- und Produktionsbetriebe gestärkt. Betriebsdefinitionen siehe Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA)</i></p>
<p>5.5.1</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festzusetzen.</p>	<p>5.4 Gestaltungsplanpflicht IG15</p> <p>5.4.1 Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>In der IG15 sind vor Erteilung von Baubewilligungen Gestaltungspläne festzusetzen.</p>	<p><i>Gilt nur noch für die IG15 (Glattzentrum). Die übrigen IG-Zonen mit GP-Pflicht werden im Rahmen der Revision der Zentrumszone zugeteilt.</i></p>
<p>5.5.2</p> <p>Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>5.4.2 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Folgende Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.5.3</p> <p>In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hotels und Kongresszentren – Schulen und Ausbildungsstätten – Sportplätze und Sporthallen – Freizeiteinrichtungen – Konzert- und Mehrzweckhallen 	<p>5.4.3 Zusätzliche Nutzweisen</p> <p>Im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht sind publikumsintensive Einrichtungen erlaubt. Zudem können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hotels und Kongresszentren – Schulen und Ausbildungsstätten – Sportplätze und Sporthallen – Freizeiteinrichtungen – Konzert- und Mehrzweckhallen 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Da der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nur noch für die IG15 (Glattzentrum) gilt, wird die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen neu in Ziffer 5.4.3 geregelt, welche die Nutzweisen definiert, anstatt in 5.4.4 (Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht).</i></p>
<p>5.5.4</p> <p>Die Gestaltungspläne im Bereich Richti/Zwicky bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen; – einer angemessenen Nutzungsdurchmischung, wobei die Gesamtnutzfläche bis zur Hälfte auch dem Wohnen dienen kann, sofern eine sehr gute Wohnqualität sichergestellt ist; – der erforderlichen Siedlungsausstattung; – einer nachhaltigen Energienutzung; – einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung. 	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>Neu in der Zentrumszone Z6 geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.5.5</p> <p>Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen; 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. 	<p>5.4.4 Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Siehe Kommentar zu Ziffer 5.4.3.</i></p>
<p>5.5.6</p> <p>Hochhäuser sind zulässig.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Wird neu in Ziffer 9.1 nBZO geregelt.</i></p>
<p>5.5.7</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<p>5.4.5 Zuständigkeiten</p> <p>Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.6 Sonderbauvorschriften</p>	<p>5.5 Sonderbauvorschriften</p>	
<p>5.6.1</p> <p>Die im Zonenplan besonders bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezone können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden:</p>	<p>5.5.1 Geltungsbereich</p> <p>Die im Zonenplan speziell bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezone können alternativ zur Grundordnung gemäss den Sonderbauvorschriften der Ziffern 5.5.2 - 5.5.5 im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.6.2</p> <p>Es gelten die Grundmasse der allgemeinen Bauordnung, wobei eine Freiflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.</p>	<p>5.5.2 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse gemäss Ziffer 5.1, wobei eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Einführung Grünflächenziffer bei gleichem Wert wie ehemalige Freiflächenziffer.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>5.6.3</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Wohnen in Hotels – Kongresszentren – Schulen und Ausbildungsstätten – Sportplätze und Sporthallen – Freizeitanutzungen – Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels 	<p>5.5.3 Zusätzliche Nutzweisen</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Wohnen in Hotels, nicht aber das Wohnen ausserhalb Hotels, – Kongresszentren, – Schulen und Ausbildungsstätten, – Sportplätze und Sporthallen, – Freizeitanutzungen, – Konzert- oder Mehrzweckhallen.; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels 	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.6.4</p> <p>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.</p>	<p>5.5.4 Gestaltungspläne</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>5.6.5</p> <p>Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.</p>	<p>5.5.5 Zuständigkeiten</p> <p>Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p> <p>6.1 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.</p> <p>6.2 Grenzabstand</p> <p>Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p>6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p> <p>6.1 Grundmasse</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.</p> <p>6.2 Grenzabstand</p> <p>Keine Änderung</p> <p>6.3 Umgebungs begrünung</p> <p>Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungs begrünung mit Bäumen sicherzustellen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Präzisierung aufgrund § 238a PBG</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>7 ERHOLUNGSZONE</p>	<p>7 ERHOLUNGSZONE</p>	
<p>7.1 Nutzweise</p>	<p>7.1 Nutzweise</p>	
<p>7.1.1 In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.</p>	<p>7.1.1 Erholungszone Ea Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>7.1.2 In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.</p>	<p>7.1.2 Erholungszone Eb Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>7.2 Grundmasse Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>7.2 Grundmasse Keine Änderung</p>	
<p>7.3 Grenzabstand Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p>7.3 Grenzabstand Keine Änderung</p>	

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>8 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p>	
<p>8.1 Gesamtnutzfläche</p>	<p>8.1 Gesamtnutzfläche</p>	
<p>8.1.1</p> <p>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.</p>	<p>8.1.1 Definition</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.1.2</p> <p>Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raum-höhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.</p>	<p>8.1.2 Nicht anrechenbare Flächen</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.2 Gebäudehöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>In § 279 Abs. 2 PBG geregelt</i></p>
<p>8.3 Strassenabstand¹</p> <p>Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und Besondere Gebäude einen Abstand von wenigstens 2 m gegen-über Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.¹</p>	<p>8.2 Strassenabstand</p> <p>Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten so-wie Kleinbauten und Anbauten einen Abstand von wenigstens 2 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.</p>	<p><i>Anpassung IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.4 Freilegung von Geschossen</p> <p>8.4.1 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.</p> <p>8.4.2 Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.</p> <p>8.4.3 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.</p>	<p>8.3 Freilegung von Geschossen</p> <p>Zurückgestellt</p>	<p><i>Mit der Ausnutzungsziffer muss die zulässige Geschosshöhe geregelt werden. Im Zusammenhang mit der kantonalen Definition der Untergeschosse müssen die Vorgaben zum zulässigen Mass der Abgrabungen überprüft werden. Ziffer 8.4 ff BZO ist Gegenstand der nachgelagerten Teilrevision im Zusammenhang mit dem Systemwechsel von der BMZ auf die AZ (Paket 2).</i></p>
<p>8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p> <p>8.5.1 Pro 80 m² Gesamtnutzfläche, wenigstens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.</p> <p>8.5.2 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>8.5.3</p>	<p>8.4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</p> <p>Zurückgestellt</p>	<p><i>Die Vorschriften zur Parkierung werden zusammen mit der Teilrevision zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbürger zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2).</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
-----------------	-----------------	-----------

Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

8.5.4

Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

8.5.5

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

8.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung

8.6.1

Je nach Nutzweise ist gemäss nachfolgender Tabelle ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen:

1 Abstellplatz für Motorfahrzeuge je m² Gesamtnutzfläche

Zone	Nutzweise		
	Büro m ²	Gewerbe m ²	Verkauf m ²
Zentrumszone	50	80	40
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	50	80	80
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80

8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung

Zurückgestellt

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.6.2</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.</p>		
<p>8.6.3</p> <p>Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.</p>		
<p>8.6.4</p> <p>Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.</p>		
<p>8.6.5</p> <p>Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr– ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- und Ausfahrten– die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte– Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen– gestalterische Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen		
<p>8.6.6</p> <p>Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditiionsfirma).</p>		

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p>	<p>8.6 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder</p>	
<p>8.7.1</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>	<p>Zurückgestellt</p>	<p>Die Vorschriften zur Parkierung werden zusammen mit der Teilrevision zum Systemwechsel von der BMZ auf die AZ der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet (Paket 2).</p>
<p>8.7.2</p> <p>Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.</p>		
<p>8.8 Reklameanlagen</p>	<p>8.7 Reklameanlagen</p>	
<p>8.8.1</p> <p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.</p>	<p>9.7.1 Zulässige Anordnung</p> <p>Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Fassadenhöhe angebracht werden.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung Anpassung IVHB</p>
	<p>8.7.2 Zulässiges Licht</p> <p>Für beleuchtete oder leuchtende Reklamen sind licht-reduzierende und -begrenzende Normen verbindlich vorzuschreiben.</p>	<p>Ergänzungsbeschluss Gemeindeversammlung.</p>
<p>8.8.2</p> <p>In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Gebäudehöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p>- Aufhebung</p>	<p>Die Bestimmung wird aufgehoben, da gemäss Praxis der Stadt Wallisellen keine Reklameanlagen bewilligt werden, welche die Fassade überragen.</p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>8.9 Dem Energiesparen dienende Bauteile</p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiz-technische Installationen, die dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, soweit ihre Fläche bis zu 10 % der zugehörigen Gesamtnutzfläche (gemäss Ziffer 8.1) beträgt.</p>	<p>-</p> <p>Aufhebung</p>	<p><i>Für energiesparende Bauteile gilt gemäss § 13 Abs. 2 ABV eine zusätzliche Baumassenziffer von 20 % der Grundbaumasse.</i></p>
<p>8.10 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p>8.8 Gemeinschaftsflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Die neue Regelung eröffnet mehr Spielraum in der Ausgestaltung der Umgebungsflächen. Zu den Pflanzgärten zählen auch Nutz- und Ziergärten.</i></p>
<p>8.11 Abfallentsorgung</p> <p>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.</p>	<p>8.9 Abfallentsorgung</p> <p>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.</p>	<p><i>Anpassung an die neuen Anforderungen an die Abfallentsorgung.</i></p>
<p>8.12 Antennenanlagen</p> <p>8.12.1</p> <p>Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbe-zonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p>	<p>8.10 Antennenanlagen</p> <p>8.10.1 Grundsatz</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.12.2</p> <p>Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:²</p>	<p>8.10.2 Standortprioritäten</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone 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</p> <p>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.²</p>		
<p>8.12.3</p> <p>Die Betreiberschaften erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p>	<p>8.10.3 Nachweis</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>8.12.4</p> <p>Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.²</p>	<p>8.10.4 Gutachten Einordnung</p> <p>Keine Änderung</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
	<p>8.11 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Attikageschoss b) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Schrägdach 	<p><i>Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten neu länger sein (bisher 1/3, neu 1/2 des Fassadenabschnitts). Attikageschosse dürfen gemäss neuem PBG grösser als bisher ausgestaltet werden.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

8.12 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.

Die Dachflächen müssen künftig viele Anforderungen erfüllen. Sie müssen für die Retention begrünt sein und auch zur Stromproduktion zur Verfügung stehen. Daher wird die Nutzung der obersten Dachfläche als Terrasse eingeschränkt.

Gültige Fassung

Revisionsinhalt

Kommentar

9 WEITERE FESTLEGUNGEN

9.1 Aussichtsschutz

9.1.1

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

9.1.2

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

9 WEITERE FESTLEGUNGEN

9.1 Hochhäuser

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

9.2 Aussichtsschutz

9.2.1 Holzacker/Beetli

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

9.2.2 Höhenstrasse

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

Bereits der heutige Zonenplan legt fest, wo Hochhäuser erlaubt sind. Die Zulässigkeit von Hochhäusern ist jedoch in den Zonenbestimmungen festgelegt und ist im Zonenplan nicht ersichtlich. Dies wird geändert, indem im Zonenplan ein Hochhausperimeter festgelegt ist. Der Hochhausperimeter wird um ein Teilgebiet in Wallisellen Südost erweitert.

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
<p>9.2 Begrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.</p>	<p>9.3 Begrünung und Siedlungsökologie</p> <p>9.3.1 Flachdachbegrünung</p> <p>In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.</p> <p>9.3.2 Vorgärten</p> <p>In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf in der Regel zu nicht mehr als zur Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.</p> <p>9.3.3 Erhalt von Bäumen</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;- der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes 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. <p>Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.</p>	<p><i>Die Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG: Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</i></p> <p><i>Die Bestimmung präzisiert die allgemeine Vorgabe gemäss § 238a Abs. 3 PBG: Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichend Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>9.3.4 Vermeidung von Lichtemissionen</p> <p>Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.</p> <p>9.4 Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude</p> <p>Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Auto-unterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten.</p> <p>9.5 Energie-Standards</p> <p>Folgende Bauvorhaben haben wenigstens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.5.- Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird gemäss Ziffer 4.8.3. 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. <p>Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p>	<p><i>Regelung gestützt auf Umweltschutzgesetz.</i></p> <p><i>Die Fläche von Besonderen Gebäuden (alte PBG-Definition) war nicht eingeschränkt. Neu ist die Fläche von Kleinbauten auf 50 m² beschränkt. Die Regelung erleichtert überdachte Tiefgaragenzufahrten, die grösser als 50 m² sind.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
	<p>9.6 Naturgefahren</p> <p>Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.</p>	<p><i>Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsinhalt	Kommentar
10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
10.1 Inkrafttreten	10.1 Inkrafttreten	
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.</p>	<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 25. September 2017 tritt per 26. Mai 2018 in Kraft.</p>	