

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

Verabschiedung Stadtrat
24. März

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung **geändert** am:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2), Wallisellen
 Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

<p>Links: Zur Genehmigung eingereichte BZO (Paket 1) gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 3. April 2025</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber Paket 1 BZO durchgestrichen = Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: Kommentare</p>
	<p>Blau eingefärbt = Traktandum 1: Umsetzung Initiative AZ statt BMZ</p>	
	<p>Grün eingefärbt = Traktandum 2: Aufgrund Initiative zurückgestellte Themen</p>	
	<p>grau = Nicht Gegenstand Paket 2</p>	

1 ZONENORDNUNG	5		
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	5		
1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne	7		
1.3 Mehrwertausgleich	8		
2 KERNZONEN	9		
2.1 Zweck	9		
2.2 Grundmasse	10		
2.3 Ersatz bestehender Bauten in der KII	11		
2.4 Strassenabstand	11		
2.5 Nutzweise	11		
2.6 Grenzabstand	12		
2.7 Gestaltung	12		
2.8 Abbruch	14		
3 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	15		
3.1 Zweck	15		
3.2 Nutzweise	15		
3.3 Gebietscharakter	15		
3.4 Ersatzbauten	16		
3.5 Grundmasse für Neubauten	16		
3.6 Grenzabstand	17		
3.7 Bauweise	18		
4 ZENTRUMSZONEN	19		
4.1 Grundmasse	19		
4.2 Fassadenbündige Geländer	19		
4.3 Grenzabstand	19		
4.4 Geschosse	20		
4.5 Bauweise	20		
4.6 Nutzweise	20		
4.7 Dachgestaltung	21		
4.8 Gestaltungsplanpflicht	21		
4.9 Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost	23		
5 WOHNZONEN	26		
5.1 Grundmasse	26		
		5.3 Grenzabstand	29
		5.4 Mehrlängenzuschlag	29
		5.5 Geschlossene Bauweise	29
		5.6 Nutzweise	30
		5.7 Arealüberbauungen	31
		5.8 Sonderbauvorschriften Im Langacker	33
		6 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	35
		6.1 Grundmasse	35
		6.2 Grenzabstand	35
		6.3 Nutzweise	36
		6.4 Gestaltungsplanpflicht IG15	37
		6.5 Sonderbauvorschriften Industrie- und Gewerbezone	38
		7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	40
		7.1 Grundmasse	40
		7.2 Grenzabstand	40
		7.3 Umgebungsbegrünung	40
		8 ERHOLUNGSZONE	41
		8.1 Nutzweise	41
		8.2 Grundmasse	41
		8.3 Grenzabstand	41
		9 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	42
		9.1 Gesamtnutzfläche	42
		9.2 Strassenabstand	42
		9.3 Freilegung von Geschossen	43
		9.4 Abstellplätze für Personenwagen Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung	43
		9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder	47
		9.6 Reklameanlagen	48
		9.7 Gemeinschaftsflächen	48
		9.8 Abfallentsorgung	48
		9.9 Antennenanlagen	48
		9.10 Dachaufbauten	49
		9.11 Dachterrassen	50
		9.12 Gesamthöhe bei besonderen Dachformen	50

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2), Wallisellen
Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

10 WEITERE FESTLEGUNGEN	51
10.1 Hochhäuser	51
10.2 Aussichtsschutz	51
10.3 Begrünung und Siedlungsökologie	51
10.4 Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude	52
10.5 Energie-Standards	53
10.6 Naturgefahren	53
11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	54
11.1 Inkrafttreten	54

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
<i>Kernzone</i>		
- Kernzone KI	KI	III
- Kernzone KII	KII	III
<i>Zentrumszone</i>		
- Zentrumzone Z4	Z4	III
- Zentrumzone Z5	Z5	III
- Zentrumzone Z6	Z6	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W1.4	W1.4	II
- Wohnzone W1.6	W1.6	II
- Wohnzone W1.9	W1.9	II
- Wohnzone W2.4	W2.4	II
- Wohnzone W2.7	W2.7	II
- Wohnzone W3.0	W3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5	WG3.5	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0	WG4.0	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (schraffiert)		III

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
<i>Kernzone</i> <i>n</i>		
- Kernzone KI	KI	III
- Kernzone KII	KII	III
Quartiererhaltungzone Gartenstadt	QEZ	II
<i>Zentrumszone</i> <i>n</i>		
- Zentrumzone Z4	Z4	III
- Zentrumzone Z5	Z5	III
- Zentrumzone Z6	Z6	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W35	W35	II
- Wohnzone W40	W40	II
- Wohnzone W50	W50	II
- Wohnzone W65	W65	II
- Wohnzone W70	W70	II
- Wohnzone W80	W80	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG90	WG90	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG110	WG110	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (<i>speziell bezeichnet</i>)		III

Redaktionelle Anpassung
 Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2

Redaktionelle Anpassung
 Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2

W40 (Stand öffentliche Auflage Paket 2)
 W45 (Stand öffentliche Auflage Paket 2)

WG85 (Stand öffentliche Auflage Paket 2)
 WG95 (Stand öffentliche Auflage Paket 2)

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

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

1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne

1.2.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.

1.2.2 Ergänzungspläne

Für die Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost, die Waldabstandslinien sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.

1.2.3 ÖREB-Kataster

Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

1.2.4 Nicht verbindliche Pläne

Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bau- und Zonenordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplans, sind nicht rechtsverbindlich.

Nicht Gegenstand Paket 2

1.3 Mehrwertausgleich

1a.1 Planungsvorteile

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)¹ erhoben.

1a.2 Freifläche

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

1a.3 Abgabesatz

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

1a.4 Mehrwertausgleichsfonds

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

Nicht Gegenstand Paket 2

2 KERNZONEN

2.1 Zweck

Nicht Gegenstand Paket 2

2.1.1 Allgemein

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

2.1.2 Unterscheidung Kernzonen

Es werden zwei Zonen ausgeschieden:

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

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

2.2 Grundmasse

2.2.1

Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)
Baummassenziffer		Baummassenziffer	
Hauptgebäude (max.)	2.5	Hauptgebäude (max.) Ausnutzungsziffer (max.)	2.5 50 %
		Vollgeschosse (max.)	2
		Anrechenbare Dachgeschosse (max.)	2
Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	Überbauungsziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	7 %
Grundabstände		Grundabstände	
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m
Fassadenhöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe traufseitig (max.)	7.5 m

2.3 Geschosse

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

2.3 Geschosse

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

Wird aufgehoben

Neu wird für Kleinbauten und Anbauten eine Überbauungsziffer von 7 % festgelegt, da keine Grünflächenziffer gilt, die das Ausmass von Kleinbauten und Anbauten beschränken würde. Die Überbauungsziffer von 7 % leitet sich aus der heutigen Baummassenziffer von 0.3 und einer mittleren Höhe von 4.5 m für Kleinbauten und Anbauten her (0.3 : 4.5).

Wird aufgehoben

Das Mass gilt für die Traufseite. Giebelseitig erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe gemäss § 280 Abs. 1 PBG um 7 m.

Wird aufgehoben

Neu ist infolge der Ausnutzungsziffer eine Geschosszahl zu beachten, weshalb diese Ziffer entfällt (Ziffer 2.2 rechtskräftige BZO).

2.3 Ersatz bestehender Bauten in der KII

In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.

Nicht Gegenstand Paket 2

2.4 Strassenabstand

Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist und die Verkehrssicherheit sowie die Interessen am öffentlichen Grund gewährleistet sind.

Nicht Gegenstand Paket 2

2.5 Nutzweise

2.5.1 Wohn- und Gewerbeanteil

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

Nicht Gegenstand Paket 2

2.5.2 Nutzungsverlagerungen

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

2.7.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

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. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.

2.7.2 Kleiner Grundabstand

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.

2.7.3 Definition Grenzabstand

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

2.6 Grenzabstand

2.6.1 Grosser Grundabstand, ~~Mehrlängenzuschlag~~

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. ~~Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.~~

2.6.2 Kleiner Grundabstand

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.~~

2.6.3 Definition Grenzabstand

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

2.7 Gestaltung

2.7.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld zu integrieren.

2.7.2 Dachaufbauten

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

Ziffer 2.6.1 war Gegenstand des Pakets 1. Da der Artikel lediglich auf die Baubegriffe gemäss IVHB angepasst wurde, bleiben gemäss Protokoll zur Gemeindeversammlung Änderungsanträge im Rahmen des Pakets 2 möglich. Der Mehrlängenzuschlag wird in den Kernzonen aufgehoben, da diese Abstandsregelung im Kontext der historischen Siedlungsstruktur nicht sachgerecht ist.

Der Mehrlängenzuschlag wird in den Kernzonen aufgehoben, da diese Abstandsregelung im Kontext der historischen Siedlungsstruktur nicht sachgerecht ist.

Der Mehrlängenzuschlag wird in den Kernzonen aufgehoben, da diese Abstandsregelung im Kontext der historischen Siedlungsstruktur nicht sachgerecht ist.

Nicht Gegenstand Paket 2

2.7.3 Dachfenster

Einzelne Dachfenster von je bis zu 1.1 m² Lichtfläche sind gestattet.

2.7.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

2.7.5 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad sowie gut eingegliederte Schleppdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinbauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

2.7.6 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 einzudecken, sofern sie nicht für die Sonnenenergie genutzt werden.*
- *Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.*

2.8 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.

Nicht Gegenstand Paket 2

3 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

3.1 Zweck

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

3.2 Nutzweise

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

3.3 Gebietscharakter

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

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

3.4 Ersatzbauten

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

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

Ziffer 3.4 erlaubt den Ersatz von Gebäuden, welche die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 überschreiten. Ersatzbauten dürfen an der bisherigen Lage (Stellung) und in den bisherigen Abmessungen (Gebäudeprofil) erstellt werden. Die Grundmasse für Neubauten gemäss Ziffer 3.5 sind nicht zu beachten.

3.5 Grundmasse für Neubauten

3.5.1 Grundmasstabelle

Ausnutzungsziffer (max.)	50 %
Vollgeschosse (max.)	3
anrechenbare Dachgeschosse (max.)	1 ^a
Fassadenhöhe traufseitig (max.)	9.1 m
Fassadenhöhe giebelseitig (max.)	15.1 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m
Gebäuelänge (max.)	20.0 m
Grünflächenziffer (min.)	50 % ^b

Entspricht der Summe aus heutiger Gebäudehöhe von 8.1 m plus 1 m für reduzierte Abgrabung in der W50 (bisher W1.9). Diese Zone gilt als Referenz für die QEZ.

Entspricht der Summe aus der neu in der W50 (bisher W1.9) geltenden Fassadenhöhe von 8.1 m plus 7 m bisherige Firsthöhe.

Die Gebäuelänge wird gegenüber der als Referenz für die QEZ genommenen Wohnzone W50 (bisher W1.9) von 30 m auf 20 m reduziert.

^a Gemäss Ziffer 3.7.2

^b Siehe Ziffer 3.5.2

3.5.2 Reduktion Grünflächenziffer

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

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

Besondere Verhältnisse gemäss Ziffer 3.5.2 Abs. 1 lit. liegen vor, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer 50 % unverhältnismässig ist.

3.6 Grenzabstand

3.6.1 Grosser Grundabstand

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.

3.6.2 Kleinbauten und Anbauten

Bei Kleinbauten und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind bspw. Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, beständige Biotope etc. Die Massnahmen müssen auf der Umgebungsfläche angeordnet sein.

3.7 Bauweise

3.7.1 Geschlossene Bauweise

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

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszusammenlegungen sicher.

3.7.2 Dächer

Die Hauptgebäude sind mit einem zonentypischen Schrägdach auszugestalten. Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Gebäude zu harmonisieren und ist in Bezug auf das Gebäudevolumen gut zu proportionieren. Dachgeschosse mit einem Galeriegeschoss sind zulässig. Das Galeriegeschoss muss in funktionalem Zusammenhang mit den Nutzflächen im ersten Dachgeschoss stehen. Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile mit einem Flachdach sind zulässig.

Quartiertypisch sind bspw. Satteldächer, Mansardendächer und Walmdächer.

Überdies gelten folgende Vorgaben:

- Dachaufbauten sind erlaubt.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.7.3 Fassaden entlang Strassen

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

Dies dient der Einordnung in die Quartierstruktur.

4 ZENTRUMSZONEN

4.1 Grundmasse

Nicht Gegenstand Paket 2

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

4.2 Fassadenbündige Geländer

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.

4.3 Grenzabstand

Nicht Gegenstand Paket 2

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

4.4 **Geschosse**

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

Nicht Gegenstand Paket 2

4.5 **Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig.

Nicht Gegenstand Paket 2

4.6 **Nutzweise**

Nicht Gegenstand Paket 2

4.6.1 **Nutzungsvorgaben**

Für die Zentrumszone Z4 gilt Ziffer 4.9.6.

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

4.6.2 **Nutzungsverlagerungen**

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

4.6.3 **Erdgeschoss**

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

4.7 Dachgestaltung

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

Nicht Gegenstand Paket 2

4.8 Gestaltungsplanpflicht

Nicht Gegenstand Paket 2

4.8.1 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

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

- bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet;*
- Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung am 7. Juni 2013 auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.*

4.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Die folgenden Anforderungen sind in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen:

- Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Eine auf die Lage und städtebauliche Situation abgestimmte Nutzung
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung
- Eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr
- Eine nachhaltige Energienutzung
- Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität sind nachzuweisen und sicherzustellen

4.8.3 Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwalds

Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 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.

4.8.4 Zuständigkeit

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

4.9 *Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost*

4.9.1 *Planungseinheiten*

Nicht Gegenstand Paket 2

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

- Die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben*
- Eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzeption mit hoher architektonischer Qualität*
- Pro Planungseinheit zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung*
- Eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr*
- Eine nachhaltige Energienutzung*
- Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich Lärmbelastung*

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

4.9.2 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 % den im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.

Nicht Gegenstand Paket 2

4.9.3 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.

Nicht Gegenstand Paket 2

4.9.4 Anforderungen an Hochhäuser

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

Nicht Gegenstand Paket 2

4.9.5 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.

Nicht Gegenstand Paket 2

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

3.9.7 Preisgünstige Wohnungen

4.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile

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

Nicht Gegenstand Paket 2

4.9.7 ~~Preisgünstiger Wohnung~~ Preisgünstiger Wohnraum

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

Redaktionelle Anpassung. Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.

Nicht Gegenstand Paket 2

4.9.8 Zuständigkeit

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

Nicht Gegenstand Paket 2

4 WOHNZONEN

4.1 Grundmasse

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

5.1.1 Grundmasstabelle

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0	Zone	W35	W40	W50	W65	W70	W80	WG90	WG110
Baumassenziffer									Baumassenziffer								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0	Ausnutzungsziffer (max.)	35 %	40 %	50 %	65 %	70 %	80 %	90 %	110 %
									Vollgeschosse (max.)	3	3	3	4	4	4	5	6
									Dachgeschosse (max.)	1	1	1	1	1	1	1	0
									Attikageschosse (max.)	1	1	1	1	1	1	1	0
Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	Kleinbauten und Anbauten (max.)								
Grundabstände									Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m	Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m

Wird aufgehoben

Wird aufgehoben. Aufgrund der Grünflächenziffer von 40 % wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten verzichtet.

Wird aufgehoben

Fassung Paket 1 **Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2** **Kommentar**

Fassadenhöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m	Fassadenhöhe traufseitig (max.)	8.1 m 9.1 m	8.1 m 9.1 m	8.1 m 9.1 m	11.4 m 12.4 m	11.4 m 12.4 m	11.4 m 12.4 m	14.7 m 15.7 m	16.5 m 19.5 m	<p>Die Fassadenhöhe entspricht der Summe aus bisheriger Gebäudehöhe plus 1 m infolge der reduzierten Abgrabung. Davon ausgenommen ist die Zone WG110, da hier 6 Vollgeschosse erlaubt werden: $1.50\text{ m (UG)} + 6 * 3\text{ m (VG)} = 19.5\text{ m}$</p> <p>Bei fassadenbündigen Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG).</p>
									Fassadenhöhe giebelseitig (max.)	15.1 m	15.1 m	15.1 m	18.4 m	18.4 m	18.4 m	21.7 m	22.0 m	<p>Das festgelegte Mass entspricht der Summe aus bisheriger Gebäudehöhe plus 7 m Firsthöhe. Die Gebäude dürfen somit nicht höher gebaut werden als heute.</p> <p>Davon ausgenommen ist die Zone WG110. Hier wird die Fassadenhöhe giebelseitig um 2.50 m erhöht, damit das oberste Vollgeschoss mit einem flach geneigten Schrägdach ausgebildet werden kann.</p>
									Grünflächenziffer (min.)	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	40 % ^a	
										<p>^a Siehe Ziffer 5.1.2</p> <p>5.1.2 Reduktion Grünflächenziffer</p> <p>Die Grünflächenziffer darf auf einen Wert verringert werden, der wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche umfasst, wenn</p> <p>a) die dem Bauvorhaben zugrunde liegende anrechenbare Grundstücksfläche höchstens 400 m² misst oder</p> <p>b) besondere Verhältnisse vorliegen und zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorgesehen sind.</p> <p>Besondere Verhältnisse gemäss Ziffer 5.1.2 Abs. 1 lit. b liegen vor, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer 40 % unverhältnismässig ist.</p>								
										<p>Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind bspw. Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, beständige Biotope etc. Die Massnahmen müssen auf der Umgebungsfläche angeordnet sein.</p>								

Fassung Paket 1	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
<p>4.2 Fassadenhöhe</p>	<p>4.2 Fassadenhöhe</p>	<p>Wird aufgehoben</p>
<p>4.2.1 Zuschlag bei Schrägdächern</p>	<p>4.2.1 Zuschlag bei Schrägdächern</p>	<p>Wird aufgehoben</p>
<p>Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 7.0 m.</p>	<p>Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 7.0 m.</p>	<p>Siehe neu giebelseitige Fassadenhöhe in der Grundmasstabelle</p>
<p>4.2.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern</p>	<p>5.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern Fassadenbündige Geländer</p>	<p>Neuer Titel</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 1.0 m erhöht werden.</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 traufseitige Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1 m erhöht werden.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung. Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.</p>
<p>4.3 Geschosse</p>	<p>4.3 Geschosse</p>	<p>Wird aufgehoben. Neu ist infolge der Ausnutzungsziffer eine Geschosszahl zu beachten, weshalb diese Ziffer aufgehoben wird.</p>
<p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhe frei.</p>	<p>Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhe frei.</p>	

Fassung Paket 1	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
-----------------	---	-----------

4.4.1 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

4.4.2 Kleinbauten

Bei Kleinbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.

5.3 Grenzabstand

5.3.1 Grosser Grundabstand

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.

5.3.2 Kleinbauten

Bei Kleinbauten gilt ein ~~allseitiger~~ Grenzabstand von 1.5 m.

5.3.3 Definition

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

5.4 Mehrlängenzuschlag

5.4.1 Mindestmass

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.

5.4.2 Einbezug Nachbargebäude

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

5.5 Geschlossene Bauweise

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Diese Ziffer war Gegenstand des Pakets 1. Gemäss Protokoll zur Gemeindeversammlung sind Änderungsanträge im Rahmen des Pakets 2 zulässig. Der Stadtrat hält an den Abstandsvorschriften im Interesse des Nachbarschutzes fest. Er verweist insbesondere auf die gelockerten Abstandsvorschriften im PBG zu den vordringenden Bauteilen.

Redaktionelle Anpassung. Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.

Nicht Gegenstand Paket 2

Nicht Gegenstand Paket 2

Nicht Gegenstand Paket 2

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

4.7 Nutzweise

4.7.1 Nutzungsvorgaben

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.6 Nutzweise

5.6.1 Nutzungsvorgaben

¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ~~WG3.5 und WG4.0~~ sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

² In der Wohnzone W50 Hofackerstrasse sind entlang der Alten Winterthurerstrasse auf den strassenzugewandten Fassaden in der ersten Bautiefe gewerbliche Nutzungen ohne Einschränkungen erlaubt. Für Wohnnutzungen gilt:

- Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen sind lärmabgewandt anzuordnen. Sie dürfen nur in Richtung der Lärmquelle angeordnet werden, wenn aufgrund der Abstände oder gestalterischer Massnahmen die Belastungsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten sind.
- Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können nicht beansprucht werden.

5.6.2 Nichtwohnnutzung

Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:

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

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.

5.6.3 Nutzungsverlagerungen

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

Nicht Gegenstand Paket 2

Redaktionelle Anpassung Doppelnennung

Das Gebiet Hofackerstrasse wird von der W40 in die W50 aufgezont. Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG (1.4.2026) darf zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, was mit Abs. 2 sichergestellt wird. Mögliche Massnahmen siehe Planungsbericht. Die Erleichterungen nach Art. 22 Abs. 2 USG können nicht beansprucht werden.

4.8 Arealüberbauungen

4.8.1 Geltungsbereich

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.

4.8.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.

5.7 Arealüberbauungen

5.7.1 Geltungsbereich

Arealüberbauungen sind in ~~allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4~~ den Wohnzonen W65, W70, W80 und WG110 zulässig, jedoch ausschliesslich ausserhalb der kantonalen Abgrenzungslinie für den Flughafen Zürich und ausserhalb des Perimeters mit Sonderbauvorschriften Im Langacker.

5.7.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.

Die WG90 befindet sich grösstenteils innerhalb der AGL, wo keine zusätzlichen Wohneinheiten zulässig sind. Die einzige WG90 Zone ausserhalb der AGL befindet sich im Gebiet Wallisellen Südost und erfüllt die Voraussetzung für die Arealfläche nicht, weshalb Arealüberbauungen in der WG90 ausgeschlossen werden.

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

4.8.3 Erleichterungen

Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen:

- Die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
- Die Fassadenhöhe darf um höchstens 3.0 m erhöht werden.

4.7.5 Zuständigkeit

Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

5.7.3 Erleichterungen

~~Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen:~~

~~— Die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.~~

~~— Die Fassadenhöhe darf um höchstens 3.0 m erhöht werden.~~

In den Wohnzonen W65, W70 und W80 darf anstelle eines Dachgeschosses oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. In Abweichung von Ziffer 5.1.1 gelten bei Arealüberbauungen folgende Grundmasse:

Zone	Ausnützungsziffer (max.)	Vollgeschosse (max.)	Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	Gesamthöhe (max.)	Grünflächenziffer (min.)
W65	87 %	5	16.5 m	19.0 m	50 %
W70	94 %	5	16.5 m	19.0 m	50 %
W80	107 %	5	16.5 m	19.0 m	50 %
WG110	120 %	6	19.5 m	22.0 m	50 %

Energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen.

5.7.4 Zuständigkeit

Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrats und die kantonale Genehmigung.

Formel AZ-Bonus: AZ Regelbauweise geteilt durch VG Regelbauweise mal VG Arealüberbauung mal 1.08*.

*Hinweis: Der bisherige Bonus betrug 10 %. Da anstelle eines AZ-befreiten Attikageschosses ein Vollgeschoss erlaubt ist, kann dort rund 13 % mehr Nutzfläche realisiert werden. Diese zusätzliche Nutzfläche wird beim Arealbonus in Abzug gebracht, weshalb der Bonus neu 8 % beträgt. Ausnahme: WG110, da dort die Geschosszahl nicht erhöht wird.

Fassadenhöhen bei 5 Vollgeschossen:
 $1.50 \text{ m (UG)} + 5 * 3.0 \text{ m (VG)} = 16.5 \text{ m}$

Fassadenhöhen bei 6 Vollgeschossen:
 $1.50 \text{ m (UG)} + 6 * 3.0 \text{ m (VG)} = 19.5 \text{ m}$

In der WG110 wird die Fassadenhöhe nicht erhöht, da kein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt ist.

Nicht Gegenstand Paket 2

5.8 Sonderbauvorschriften Im Langacker

5.8.1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Im Langacker (W70) für Bauvorhaben mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von wenigstens 3'000 m².

5.8.2 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die häusliche Bodennutzung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erleichtern und preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

5.8.3 Erleichterungen

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, gelten die folgenden Erleichterungen:

- a) Es gelten die Grundmasse der Wohn- und Gewerbezone WG110. Energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c ABV sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen.
- b) Es ist kein kantonaler Mehrhöhenzuschlag und kein kommunaler Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.

Dies entspricht einer Aufzoning um rund 30 %. Diese ergibt sich aus der Brutto-AZ der Zone W70, bei der auch die nicht an die AZ anrechenbare Nutzfläche im Attikageschoss mitberücksichtigt wird. Die Brutto-AZ der W70 beträgt 84%.

5.8.4 Anforderungen

Die Erleichterungen gemäss Ziffer 5.8.3 können beansprucht werden, wenn folgende einheitliche Gestaltungsgrundsätze und Anforderungen erfüllt sind:

- a) Bauten, Anlagen und die Umgebung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet. Dies gilt auch für Material und Farben.
- b) Es sind aufenthaltsfreundliche, zusammenhängende Quartierfreiräume angelegt, die der Erholung dienen. Die Umgebungsflächen sind klimaangepasst gestaltet. Die Grünflächenziffer beträgt wenigstens 50 %.
- c) Um die Einordnung von Bauten in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, sind in der Regel Fassaden ab 30 m Länge gestaffelt.
- d) Die gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr sind gewährleistet.
- e) Werden die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt, ist auf wenigstens 30 % der zusätzlich realisierten Gesamtnutzfläche im Vergleich zur Regelbauweise gemäss Ziffer 5.1.1 preisgünstiger Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt. Beim Umbau, Ausbau sowie der Erweiterung der bestehenden Gebäude entfällt die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum.
- f) In Gebäuden innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Risikokataster sind keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen, wie insbesondere Kindergärten oder Kindertagesstätten, realisiert. Abweichungen erfordern einen Nachweis, dass ein ausreichender Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor der Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren.

Anforderung im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. b) USG

Hinweis: Die Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum entfällt, wenn die bestehende Bausubstanz erhalten bleibt. Mindestens die Grundstruktur muss erhalten bleiben. Somit gilt auch bei neubauähnlichen Umbauten keine Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung.

- g) Bei der Erstellung und Änderung von Bauten ist das Personen- und Sachwertrisiko infolge Hochwasser- und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen oder durch Objektschutzmassnahmen verringert.
- h) Im Bereich der Verkehrsanlagen sowie bei den Gebäuden und deren Umfeld sind Massnahmen umgesetzt, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung.

Anforderung im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. c) USG

6 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

6.1 Grundmasse

Nicht Gegenstand Paket 2

Zone	IG4	IG6	IG7	IG8	IG10	IG15
Baumassenziffer (max.)	4.0	6.0	7.0	8.0	10.0	15.0
Grünflächenziffer (min.)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	23.0 m	25.0 m*	25.0 m*	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

Redaktionelle Anpassung

Ansonsten nicht Gegenstand
 Paket 2

* Vorbehältlich § 282 PBG

6.2 Grenzabstand

Nicht Gegenstand Paket 2

6.2.1 Zu Nachbarzonen

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

6.2.2 Definition

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

6.3 Nutzweise

6.3.1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe

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

6.3.2 Mässig störende und stark störende Betriebe

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

6.3.3 Zulässigkeit von Einkaufszentren in der IG15

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

6.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

6.3.5 Kommerzielle Parkieranlagen

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

6.3.6 Nutzungsvorgabe IG7 und IG10 Herti

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.

Nicht Gegenstand Paket 2

6.4 *Gestaltungsplanpflicht IG15*

6.4.1 *Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht*

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

6.4.2 *Auslösung der Gestaltungsplanpflicht*

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

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

6.4.3 *Zusätzliche Nutzweisen*

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

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

Nicht Gegenstand Paket 2

5.5 Sonderbauvorschriften

6.4.4 Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung

- einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Freiräumen; wo dies nicht möglich ist, sind allgemein zugängliche Innenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen;
- der erforderlichen Siedlungsausstattung;
- einer kundenfreundlichen Anordnung der Verkaufsflächen;
- einer nachhaltigen Energienutzung;
- einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung mit einem hohen ÖV-Anteil.

6.4.5 Zuständigkeiten

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

6.5 Sonderbauvorschriften Industrie- und Gewerbezone

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Einführung der Sonderbauvorschriften Im Langacker. Ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.

6.5.1 Geltungsbereich

Nicht Gegenstand Paket 2

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezone können alternativ zur Grundordnung gemäss den Sonderbauvorschriften der Ziffern 6.5.2 bis 6.5.5 im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

6.5.2 Grundmasse

Nicht Gegenstand Paket 2

Es gelten die Grundmasse gemäss Ziffer 6.1, wobei eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.

6.5.3 *Zusätzliche Nutzweisen*

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere

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

Nicht Gegenstand Paket 2

6.5.4 *Gestaltungspläne*

Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische, städtebauliche und zweckmässige Bauzonenfläche von wenigstens 5'000 m² umfasst.

Nicht Gegenstand Paket 2

6.5.5 *Zuständigkeiten*

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

Nicht Gegenstand Paket 2

7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

7.1 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 9 sind nicht anwendbar.

7.2 Grenzabstand

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

7.3 Umgebungsbegrünung

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

Nicht Gegenstand Paket 2

8 ERHOLUNGSZONE

8.1 Nutzweise

8.1.1 Erholungszone Ea

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

8.1.2 Erholungszone Eb

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

8.2 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

8.3 Grenzabstand

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

Nicht Gegenstand Paket 2

9 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Gesamtnutzfläche

Nicht Gegenstand Paket 2

9.1.1 Definition

Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

9.1.2 Nicht anrechenbare Flächen

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

9.2 Strassenabstand

Nicht Gegenstand Paket 2

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

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

8.4 Freilegung von Geschossen

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.

8.4.2

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

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.

8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung

8.5.1

Pro 80 m² Gesamtnutzfläche, wenigstens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.

9.3 Freilegung von Geschossen

8.4.1

Das Freilegen von Geschossen ist *in der Regel* nur bis zu 0.5 m unterhalb des *massgebenden* Terrains zulässig. Von ~~diesen~~ *dieser* Beschränkungen ~~en~~ ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen. *An Hanglagen mit über 20 % Neigung ist das Freilegen von Geschossen bis zu 1 m zulässig, sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten ist. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.*

8.4.2

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

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.~~

9.4 Abstellplätze für **Personenwagen Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung**

9.4.1 Bemessungsgrundlage

~~Pro 80 m² Gesamtnutzfläche, wenigstens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.~~

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

Wird aufgehoben

In Ziffer 9.3 BZO Paket 2 zusammengefasst

Wird aufgehoben

In Ziffer 9.3 BZO Paket 2 zusammengefasst

Die bisherige Parkplatzregelung wird durch die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 abgelöst. Wegleitung siehe Anhang BZO.

Fassung Paket 1	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
<p>8.5.2</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p>	<p>8.5.2</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p>	<p>Wird aufgehoben</p>
<p>8.5.3</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.</p>	<p>8.5.3</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.</p>	<p>Wird aufgehoben</p> <p>In kantonaler Wegleitung geregelt</p>
<p>8.5.4</p> <p>Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.</p>	<p>8.5.4</p> <p>Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.</p>	<p>Wird aufgehoben</p> <p>Siehe Ziffer 9.4.3 BZO Paket 2</p>
<p>8.5.5</p> <p>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.</p>	<p>9.4.2 Autoarme Nutzungen</p> <p>Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätze gemäss Ziffer 9.4.1 für Bewohnende und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.</p>	<p>Gemäss Praxis der Stadt Wallisellen ist das reduzierte Parkplatzangebot über ein Mobilitätskonzept herzustellen.</p>

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 Gewerbebeerleichterung	50	80	80
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80

8.6.2

Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

8.6.3

Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.

8.6.4

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.

~~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 Gewerbebeerleichterung	50	80	80
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80

~~8.6.2~~

~~Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.~~

~~8.6.3~~

~~Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.~~

~~8.6.4~~

~~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.~~

Wird aufgehoben

Wird aufgehoben

Siehe Ziffer 9.4.1 BZO Paket 2

Wird aufgehoben

In kantonalen Wegleitung geregelt

Wird aufgehoben

Wird aufgehoben

8.6.5

Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:

- 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

8.6.6

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditonsfirma).

9.4.3 Weitere Gründe für eine Reduktion

~~Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:~~ Aus den folgenden weiteren Gründen kann gestützt auf Mobilitätskonzepte eine ~~weitergehende ersatzabgabefreie~~ Reduktion oder eine etappenweise Realisierung des nach Ziffer 9.4.1 berechneten Bedarfs ~~Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet~~ werden:

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

9.4.4 Betriebsfahrzeuge

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen ~~wie insbesondere Autovermietungen, Reparaturwerkstätten oder Speditonsfirmen,~~ kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze ~~gemäss Ziffer 9.4.1~~ angemessen erhöht werden ~~(z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte oder Speditonsfirma).~~

Die ÖV-Gütekategorie ist bereits in der Ermittlung des PP-Bedarfs berücksichtigt.

8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

8.7.1

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

8.7.2

Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorräder

9.5.1 Bemessungsgrundlage Veloabstellplätze

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

9.5.2 Motorräder

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

9.5.3 Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

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

~~8.7.2~~

~~Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.~~

Neue Regelung aufgrund kantonaler Vorprüfung.

Wird aufgehoben

9.6 Reklameanlagen

Nicht Gegenstand Paket 2

9.6.1 Zulässige Anordnung

Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Fassadenhöhe angebracht werden.

9.6.2 Zulässiges Licht

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

9.7 Gemeinschaftsflächen

Nicht Gegenstand Paket 2

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.

9.8 Abfallentsorgung

Nicht Gegenstand Paket 2

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.

9.9 Antennenanlagen

Nicht Gegenstand Paket 2

9.9.1 Grundsatz

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

9.9.2 Standortprioritäten

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

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

Erbringt die Betreiberschaft den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen 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.

9.9.3 Nachweis

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

9.9.4 Gutachten Einordnung

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

9.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:

- a) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Attikageschoss
- b) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Schrägdach

Nicht Gegenstand Paket 2

9.11 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.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.12 Gesamthöhe bei besonderen Dachformen

¹ Werden Attikageschosse auf keiner Fassadenseite fassadenbündig ausgestaltet, gilt eine Gesamthöhe. Die Gesamthöhe setzt sich in diesem Fall aus der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig zuzüglich 3.5 m zusammen.

² Werden Dachgeschosse auf keiner Fassadenseite fassadenbündig ausgestaltet, gilt eine Gesamthöhe. Die Gesamthöhe setzt sich in diesem Fall aus der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig zuzüglich 6.0 m zusammen.

Die Gesamthöhe gilt nur für Attikageschosse, die nicht fassadenbündig ausgestaltet werden. Für diese Fälle enthält das PBG keine Höhenbeschränkungen.

Die Gesamthöhe gilt nur für Dachgeschosse, die nicht fassadenbündig ausgestaltet werden (z. B. Mansardendächer, Zeltdächer). Für diese Fälle enthält das PBG keine Höhenbeschränkungen.

10 WEITERE FESTLEGUNGEN

10.1 Hochhäuser

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

Nicht Gegenstand Paket 2

10.2 Aussichtsschutz

Nicht Gegenstand Paket 2

10.2.1 Holzacker/Beetli

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

10.2.2 Höhenstrasse

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

10.3 Begrünung und Siedlungsökologie

Nicht Gegenstand Paket 2

10.3.1 Flachdachbegrünung

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

10.3.2 Vorgärten

In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.

10.3.3 *Erhalt von Bäumen*

Die im Ergänzungsplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

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

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.

10.3.4 *Vermeidung von Lichtemissionen*

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

10.4 *Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude*

Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände 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.

Nicht Gegenstand Paket 2

Fassung Paket 1

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

9.5 Energie-Standards

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

- Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 6.5 BZO.
- Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird gemäss Ziffer 5.8.3. 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 4.8.2 und 4.9.1 BZO.

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

9.6 Naturgefahren

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.

10.5 Energie-Standards

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

- ~~Gebäude~~ Neubauten in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gemäss ~~Ziffer 5.8 BZO und~~ Ziffer 6.5 BZO.
- Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige ~~Baumasse Ausnutzungsziffer~~ überschritten wird gemäss Ziffer ~~5.8.3~~ 5.1.1. 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 Nutzungsziffer~~ überschritten wird. ~~gemäss Ziffern 4.8.2 und 4.9.1 BZO.~~

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

10.6 Naturgefahren

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

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

Die Vorgabe gilt neu auch für die Sonderbauvorschriften Im Langacker.

Redaktionelle Anpassung, ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.

Redaktionelle Anpassung, ansonsten nicht Gegenstand Paket 2.

Anpassung aufgrund kantonaler Vorprüfung

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Inkrafttreten

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.

10.2 Revisionsänderungen

¹ Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

² Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

³ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

Änderung des Zonenplanes, festgesetzt am 25. September 2017 durch die Gemeindeversammlung. Genehmigt durch die Baudirektion am 23. März 2018 (BDV Nr. 1870/17), in Kraft seit 26. Mai 2018.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Revision vom 7. Juni 2013 tritt per 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.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2026 tritt per 1. Januar 2027 in Kraft.

Ziffer 10.2 gemäss Paket 1 wird nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung neu als Endnotentext nachgeführt.



**Baudirektion
Kanton Zürich**

Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen

Allgemeines / Agenda

Betrieblicher
Umweltschutz

Verkehr
Störfallvorsorge

Energie

Luft

Lärm

Raum / Landschaft

Boden

Wasser

Abfall

**Oktober 1997, gemäss Massnahme PV2 des
Luft-Programms 1996**

Inhalt

	Seite
Vorwort	2
Vorgehensschema	3
1. Bestimmung des Grenzbedarfs	4
2. Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Grundlagen)	5
3. Gemeindetypisierung	6
4. Bestimmung des massgeblichen Bedarfs	7
5. Bedarf an Veloabstellplätzen	8
Erläuterungen (blaue Seiten)	

Bezugsquelle:

Amt für technische Anlagen und Lufthygiene (ATAL),

Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Telefon 01 259 30 53, Telefax 01 259 42 80 (ab Januar 1998, Telefax 01 259 51 78)

Vorwort

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) regelt in den §§ 242 bis 247 die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen. § 242 PBG hält fest: «Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner und Besucher erforderlich sind. ... Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.»

Mit der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfes vom Juni 1990 hat die Baudirektion aufgezeigt, wie diese gesetzlichen Anforderungen sowohl im Einzelfall bei der Beurteilung von Grossprojekten als auch allgemein bei der Ausarbeitung kommunaler Parkplatz-reglemente erfüllt werden können.

Als Bestandteil des neuen Massnahmenplans Lufthygiene (Luft-Programm 1996) ist vom Regierungsrat die Überarbeitung der Wegleitung von 1990 beschlossen worden, mit dem Ziel, für Neubauten (gemeint sind auch Umbauten und Nutzungsänderungen, vgl. § 243 PBG) die Pflichtparkplatzzahlen zu senken.

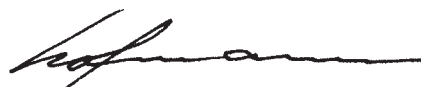
Vertiefte juristische Abklärungen ergaben, dass die Gemeinden ohne Änderung von § 242 PBG nicht verpflichtet werden können, ihre kommunalen Vorschriften zwingend anzupassen. Da lediglich die Gemeindeexekutive zur Vorlage eines Antrages verpflichtet werden könnte, nicht aber die Legislative zum Erlass einer solchen Verordnung, wird auf die Rechtsform einer Baudirektions-Weisung verzichtet. Es soll wie bisher eine Wegleitung festgesetzt werden. Die betreffende Grundlage im Luft-Programm 1996 (Disp. II, Ziffer 3, lit. b. Absatz 2) hat der Regierungsrat am 12. November 1997 wie folgt geändert: *«Den Gemeinden wird empfohlen, ihre kommunalen Parkierungsvorschriften unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten an die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion vom Oktober 1997 anzupassen.»*

Mit der vorliegenden Wegleitung vom Oktober 1997 wird jene vom Juni 1990 ersetzt. Inhaltlich bleibt das methodische Vorgehen zur Bestimmung der erforderlichen bzw. zulässigen Parkplatzzahlen gleich. Neu wird zwischen Gemeinden mit Zielverkehr und übrigen Gemeinden differenziert, bei denen verschiedene Vorgehensweisen angebracht sind. Zudem wurden einzelne Werte des Grenzbedarfs und Anforderungen für Einkaufszentren überarbeitet. Für stark verkehrserzeugende Nutzungen sollen in allen Gemeinden die gleichen Anforderungen gelten. Als Neuerung sind auch Angaben zur Ermittlung des Bedarfes an Veloabstellplätzen aufgeführt.

Wir hoffen, dass mit der neuen Wegleitung den Gemeinden ein flexibles Instrument zur Verfügung steht, um den Anliegen der Lufthygiene Rechnung tragen zu können.

Zürich, im Oktober 1997

Baudirektion Kanton Zürich

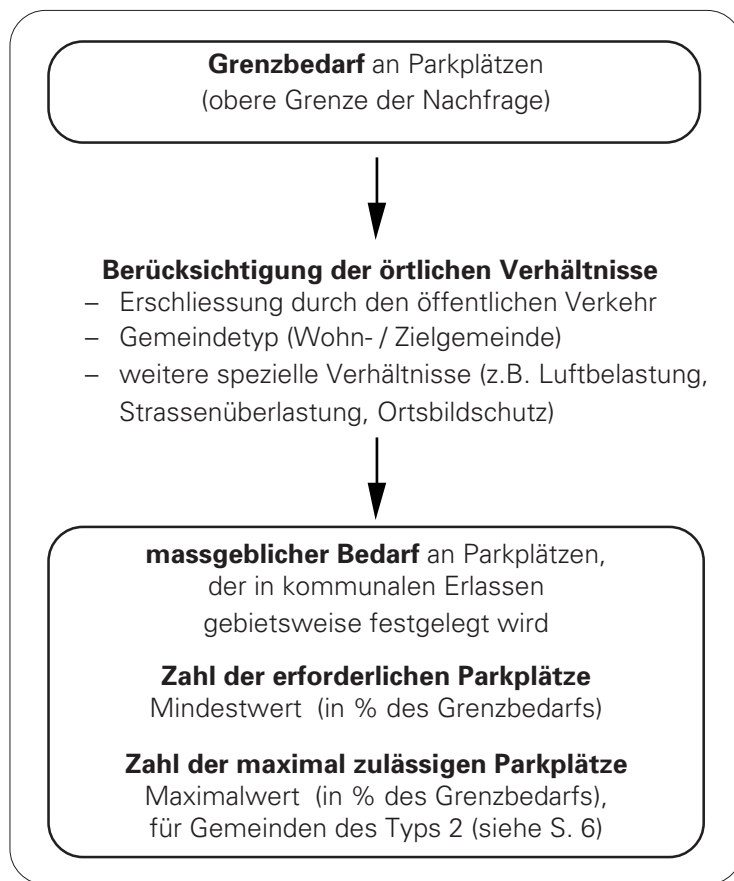


Hans Hofmann, Regierungsrat

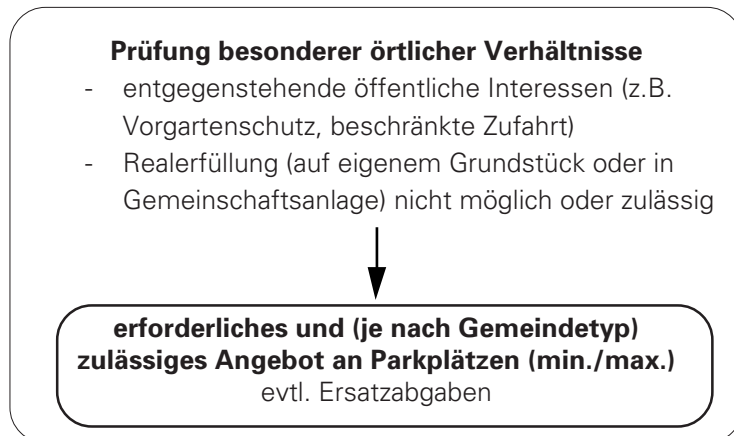
Vorgehensschema zur Bestimmung des Angebots an Parkplätzen

Das Schema zeigt die erforderlichen **Arbeitsschritte zur Bestimmung des "massgeblichen Bedarfs"** in kommunalen Erlassen (Bau- und Zonenordnung oder separate Verordnung) und dessen Anwendung in der Baubewilligung.

Stufe des kommunalen Erlasses



Bewilligungsstufe



Erläuterungen

Eine **Erstellungspflicht** gilt bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen (§ 243 PBG).

Der **Grenzbedarf** an Parkplätzen ist eine Ausgangsgrösse, die von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks (§ 242 PBG) abhängig ist. Er liegt dann vor, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem PW erschlossen ist. Er berücksichtigt auch einen üblichen Anteil an Velo-/Mofa- und Fussgängerverkehr (vgl. VSS-Norm SN 641 400).

Gebietsweise Festlegung des massgeblichen Bedarfes in kommunalen Erlassen

Rechtsgrundlage zur Bestimmung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bildet § 242 PBG. Zu berücksichtigen sind insbesondere das Angebot des öffentlichen Verkehrs, die Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks sowie überwiegende öffentliche Interessen (des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern).

Bestimmung des minimal erforderlichen und (je nach Gemeindetyp) auch des maximal zulässigen Angebots an Parkplätzen für den Einzelfall in der Baubewilligung

Kriterien und Verfahren bezüglich Gemeinschaftsanlagen und Ersatzabgaben richten sich nach §§ 242 bis 247 PBG. Die Ersatzabgabe muss erhoben werden, sofern der Mindestwert des massgeblichen Bedarfs nicht erstellt werden kann oder darf (§ 246 PBG).

Für UVP-pflichtige Bauten und Anlagen wird die Parkplatzzahl im entsprechenden Bewilligungsverfahren festgelegt.

1. Bestimmung des Grenzbedarfs

Als Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Er berücksichtigt einen für den Fahrtzweck üblichen Anteil an Velo-/Mofa- und Fussgängerverkehr. Der Grenzbedarf ist abhängig von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks (§ 242 PBG). Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei dessen Ermittlung zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Bedarfswerte stützen sich auf heute übliche Normwerte und den Grenzbedarf gemäss VSS-Norm (SN 641 400). Sie sind grösstenteils auf die Geschossfläche bezogen. Wo heute andere Bezugsgrössen verwendet werden (z.B. Baumasse oder Zimmerzahl), können die Grenzbedarfswerte entsprechend umgerechnet werden.

Tabelle 1: **Grenzbedarf**

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		1 PP/ 80 m ² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m ² mGF	1 PP/ 70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 750 m ² mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m ² mGF	- (2)
Spezialnutzungen			
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m ² mGF	1 PP/ 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitär-räumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Personenwagen-Parkplatz

2. Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Grundlagen)

Zwei einfach zu bestimmende Kriterien bilden die Grundlage für die gebietsweise Ermittlung der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr:

- die Bedienungsqualität der Haltestelle (Haltestellenkategorie)
- die Erreichbarkeit der Haltestelle (Fusswegdistanz zur Haltestelle)

Tabelle 2: **Ermittlung der Haltestellenkategorien**

Kursintervall ¹⁾	Art des Verkehrsmittels			
	Qualitätsgruppe A		Qualitätsgruppe B	
	Bahnknoten ²⁾	Bahnlinie	Tram, städt. Bus, Regionalbus	Ortsbus, Quartierbus
< 5 Min.	I	I	II	III
5 - 9 Min.	I	II	III	IV
10 - 19 Min.	II	III	IV	V
20 - 39 Min.	III	IV	V	V
40 - 60 Min.	IV	V	V	-

¹⁾ Als Kursintervall gilt der durchschnittliche Abstand zwischen den Ankünften bzw. Abfahrten (pro Linie jeweils in der Hauptlastrichtung) aller Verkehrsmittel einer Qualitätsgruppe zwischen 6.00 und 20.00 Uhr (Montag bis Freitag) unter Einbezug eventueller Verdichtungen. Gegebenenfalls muss für eine Haltestelle das Kursintervall beider Qualitätsgruppen bestimmt werden; massgebend ist die höhere Haltestellenkategorie. Geplante OeV-Ergänzungen und vorgesehene Angebotsverbesserungen sind bereits mitzuberücksichtigen.

In reinen Arbeitsplatzgebieten mit stark verdichtetem Angebot während den "Pendlerzeiten" ist das durchschnittliche Kursintervall von 6.00 bis 8.30 und 16.00 bis 18.30 Uhr (Mo - Fr) anzuwenden.

²⁾ Als Bahnknoten gelten folgende Stationen: Bülach, Dübendorf, Effretikon, Thalwil, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zürich HB, Zch.-Altstetten, Zch.-Hardbrücke, Zch.-Stadelhofen, Zch.-Stettbach, Zch.-Oerlikon und Zürich Flughafen.

Ausgehend von den Haltestellenkategorien I bis V kann das Baugebiet, abhängig von der Erreichbarkeit der Haltestellen für Fussgänger, in Erschliessungsgüteklassen eingeteilt werden. Die unten aufgeführten Distanzen (Luftlinie) berücksichtigen mittlere Umwegfaktoren von 20 bis 30%.

Tabelle 3: **Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr**

Haltestellenkategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	< 300 m	300 - 500 m	501 - 750 m	751 - 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	-
IV	Klasse C	Klasse D	-	-
V	Klasse D	-	-	-

Die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen der OeV-Erschliessung wird vorzugsweise in einem Übersichtsplan festgehalten.

Die Gebietsabgrenzung der einzelnen Klassen soll nach plausiblen Gesichtspunkten vereinfacht werden. Dabei sind sowohl natürliche Grenzen (Topographie, Flüsse ...) als auch künstliche Grenzen (Zonenabgrenzungen, Strassennetz ...) zu berücksichtigen. Bei besonderen Umständen (z.B. schwierige Topographie, grössere Höhendifferenzen) wird die nächsttiefere Klasse gewählt oder die Fusswegdistanz entsprechend reduziert.

3. Gemeindetypisierung

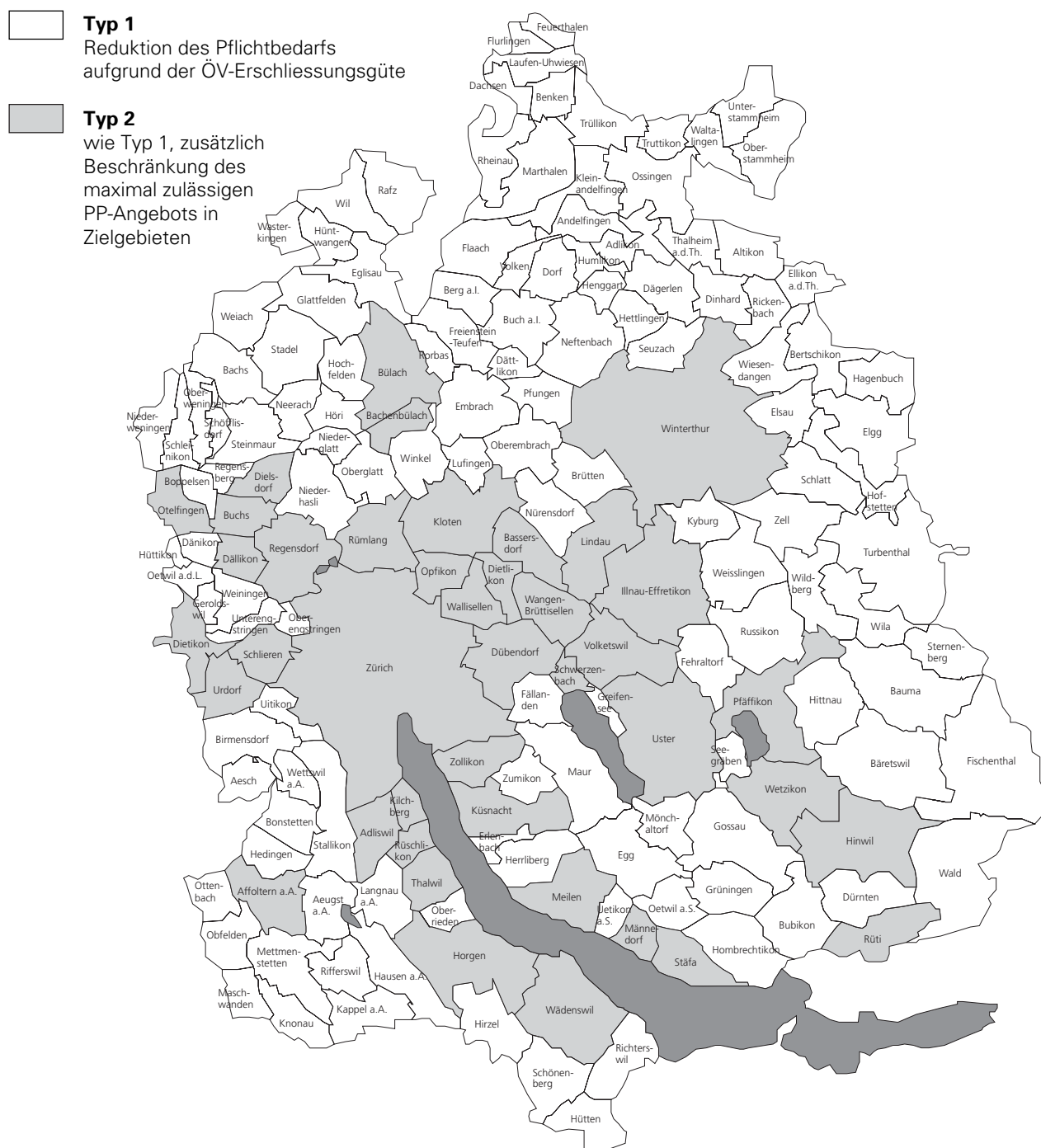
Es wird zwischen zwei Gemeindetypen unterschieden, bei denen verschiedene Vorgehensweisen angebracht sind.

- Typ 1: Gemeinden ohne ausgeprägte Zielgebiete des Verkehrs (vor allem ländliche Wohngemeinden)
- Typ 2: Gemeinden mit ausgeprägten Zielgebieten (Zentrums- und Arbeitsplatzgemeinden)

Die Einteilung der 171 Zürcher Gemeinden in diese Gemeindetypen erfolgte aufgrund folgender Kriterien (siehe Erläuterungen):

1. Gemeindetypisierung gemäss Statistischem Amt («Zentren» und «Arbeitsplatzgemeinden»)
2. Arbeitspendlerverkehr 1990 (PW-Zupendler und -Zupendlerinnen)

Von den 171 Zürcher Gemeinden werden 130 dem Typ1 zugerechnet, und 41 Gemeinden erfüllen die Kriterien für die Zuweisung zum Typ 2. Bei letzteren handelt es sich in der Mehrzahl um Gemeinden, in denen zugleich übermässige Luftbelastungen auftreten oder sich für die Zukunft regelmässige Strassenüberlastungen abzeichnen. Diesen Gemeinden wird empfohlen, für die Zielgebiete des Verkehrs auch maximal zulässige Parkplatzzahlen festzulegen (siehe S. 7).



4. Bestimmung des massgeblichen Bedarfs

Entsprechend der Güteklasse eines Gebietes wird die Zahl der Parkplätze in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt. Gemeinden des Typs 1 legen nur den unteren Wert fest, d.h. die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze (Pflichtbedarf). Den Gemeinden des Typs 2 hingegen wird empfohlen, für Zielgebiete auch die Zahl der maximal zulässigen Parkplätze (des maximal zulässigen PP-Angebotes) festzulegen. Die Spannweite zwischen den beiden Werten belässt dem Bauherrn den notwendigen Spielraum für den Einzelfall. Damit dieser Spielraum auf jeden Fall besteht, kommen für Gebiete ohne Güteklasse auch Werte über 100 % vor.

Tabelle 4: **Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs**

Güteklasse ÖV-Erschliessung	Benützer-Kategorie	Bewohner	Beschäftigte	Besucher Kunden
		min. %	min. %	min. %
Klasse A		40	20	30
Klasse B		55	30	40
Klasse C		70	45	50
Klasse D		85	60	70
keine Güteklasse		100	90	90

Gemeinden Typ 1

In Gemeinden des Typs 1 wird der Pflichtbedarf festgelegt.

Güteklasse ÖV-Erschliessung	Benützer-Kategorie		Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110	90	110

Gemeinden Typ 2

Der Pflichtbedarf ist derselbe wie beim Typ 1. Zusätzlich soll das maximal zulässige PP-Angebot für Zielgebiete begrenzt werden.

1) Die Beschränkung für die Wohnnutzung ist vor allem in Zentrums- und Mischzonen – und weniger in reinen Wohnzonen – nötig.

Berücksichtigung weiterer spezieller Verhältnisse, die zu einer zusätzlichen Reduktion des massgeblichen Bedarfs führen können:

- eine übermässige Luftbelastung oder sich abzeichnende Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz.
- ein Anteil des Velo- und Fussgängerverkehrs für eine Verkehrsbeziehung, der deutlich das übliche Mass übersteigt. Entsprechend ist mit weniger Personenwagen zu rechnen.
- Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern, weshalb sich die erforderliche Anzahl Parkplätze gar nicht anordnen lässt.

Spezialfall: stark verkehrserzeugende Nutzungen

Die Tatsache, dass Gemeinden ohne spezielle Zielgebiete im allgemeinen auf die Festlegung einer maximal zulässigen Parkplatzzahl verzichten, soll nicht dazu führen, dass stark verkehrserzeugende Nutzungen vermehrt in diesen mehrheitlich peripher gelegenen Gemeinden geplant werden. Bei solchen Projekten soll das maximal zulässige PP-Angebot auf der Grundlage dieser Wegleitung auch dann beschränkt werden, wenn die Gemeinde ansonsten auf die Festlegung der maximal zulässigen Parkplatzzahl verzichtet, also insbesondere auch in Gemeinden des Typs 1 (siehe Erläuterungen).

Als stark verkehrserzeugende Nutzungen gelten folgende Bauvorhaben:

- Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m² (Besondere Bauverordnung II)
- Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr: Kultus- und Kulturstätten, Ausstellungshallen, Sportstadien und andere vergleichbare Einrichtungen, in denen Veranstaltungen durchgeführt werden können, an welchen gleichzeitig mehr als 3'000 Personen teilnehmen (Besondere Bauverordnung II)
- Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen, die deshalb UVP-pflichtig sind

5. Bedarf an Veloabstellplätzen (VP)

Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen soll analog der VSS-Norm "Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung" (SN 640 065) vom Oktober 1996 erfolgen. Hier werden die wichtigsten Elemente der Norm in vereinfachter Form wiedergegeben.

Es ergeben sich drei Arbeitsschritte:

- Selbsteinstufung der Gemeinden (Stufen A - C)
- Festlegen des Standardbedarfs in der Bau- und Zonenordnung oder in einem separaten Erlass
- Anwendung in der Baubewilligung unter Berücksichtigung allfälliger standortspezifischer Korrekturen im Einzelfall.

Tabelle 5: **Einstufung der Gemeinden**

Stufe A	Stufe B	Stufe C
<ul style="list-style-type: none">• Topographie im Siedlungsgebiet ist für das Velo wenig geeignet• Veloinfrastruktur ist wenig ausgebaut• Velo ist kein allgemein akzeptiertes Verkehrsmittel	es sind einige, aber nicht alle Voraussetzungen für die Erreichung der Stufe C erfüllt	<ul style="list-style-type: none">• flache Topographie im Siedlungsgebiet• gut ausgebaute Veloinfrastruktur• Velo ist populär

Der Standardbedarf in Tabelle 6 (vgl. nächste Seite) ist in grossen Bandbreiten angegeben. Die Gemeinden können in ihren kommunalen Erlassen bezogen auf die örtliche Situation konkrete Werte innerhalb der Bandbreiten festlegen.

Neben der Anzahl Veloabstellplätze sollten von der Gemeinde auch qualitative Anforderungen an Lage, Ausgestaltung und Zufahrten der Veloabstellanlagen formuliert werden. Gerade bei Veloabstellplätzen für Besucher und Kunden sind eine gute Zugänglichkeit und, vor allem bei OeV-Haltestellen, Abschlussmöglichkeiten besonders wichtig.

Der Standardbedarf kann für jede Nutzung separat bestimmt und dann addiert werden. Die Werte sind an die VSS-Norm SN 640 065 ("Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen") angelehnt; sie sind jedoch den gleichen Kategorien zugeordnet wie der Grenzbedarf an Personenwagen-Parkplätzen und ebenfalls auf die massgebliche Geschossfläche (mGF) bezogen (1). Wo heute andere Bezugsgrössen verwendet werden (z.B. Baumasse oder Zimmerzahl), können die Bedarfswerte entsprechend umgerechnet werden.

Tabelle 6: **Standardbedarf an Veloabstellplätzen (VP)**

Nutzungsart	Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher, Kunden, Reisende und Schüler
Wohnen	Stufen A- C	1 VP / 40 m ² mGF	–
Verkaufsgeschäfte	Stufe		
Lebensmittel	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 150 - 300 m ² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 75 - 150 m ² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 PP / 50 - 75 m ² mGF
Nicht-Lebensmittel	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 600 - 1'500 m ² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 300 - 600 m ² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 VP / 150 - 300 m ² mGF
Gastbetriebe Restaurants		Beschäftigte separat	1 VP / 5 Sitzplätze
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen	Stufe		
Gewerbe, Industrie publikumsorientierte 2)	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 1'000 m ² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 500 - 1'000 m ² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 VP / 250 - 500 m ² mGF
nicht publikumsorientiert	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	je nach Verhältnissen
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	von 0 VP bis
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 VP / 1'000 m ² mGF
industrielle und gewerbl. Fabrikation	A	1 VP / 1'200 - 2'000 m ² mGF	–
	B	1 VP / 600 - 1'200 m ² mGF	
	C	1 VP / 400 - 600 m ² mGF	
Spezialnutzungen			
Bahnhöfe, ÖV-Haltestellen	Stufe A	Beschäftigte separat	1 VP / 5 - 10 Wegreisende
	B		1 VP / 3 - 5 Wegreisende
	C		1 VP / 2 - 3 Wegreisende
Ausbildungsstätten	Stufen	Beschäftigte separat	
Unterstufe	A - C		1 VP / 3 - 10 SchülerInnen
Mittel-/Oberstufe	A - C		1 VP / 1.5 - 2 SchülerInnen
Gymn./Hochschulen	A - C		1 VP / 2 - 3 SchülerInnen
weitere (z.B. Einkaufszentren)		individuelle Untersuchungen	individuelle Untersuchungen

1) mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und inneren Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

Standortspezifische Korrekturen im Einzelfall: Bei der Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen können an den obigen Werten Korrekturen angebracht werden. Gründe dafür sind beispielsweise eine spezielle örtliche Lage, ein besonderes Zielpublikum des Objekts, eine vorzügliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr oder ein besonders strenges Parkplatzregime.