

Bau- und Zonenordnung

WES 711.0

Bau- und Zonenordnung

BZO

vom 28. November 1983

letztmals geändert 17. September 2024

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung,
gestützt auf Art. 12 f. Gemeindeordnung¹, auf Antrag des Gemeinderates vom 27. September 1983
beschliessen:

1 Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
Kernzone Kernzone KI Kernzone KII	Kernzone KI Kernzone KII	III III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen - WohnzoneW1.4 - WohnzoneW1.6 - WohnzoneW1.9 - WohnzoneW2.4 - WohnzoneW2.7 - WohnzoneW3.0 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung3.5 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung4.0 - Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind(schraffiert)	W1.4 W1.6 W1.9 W2.4 W2.7 W3.0 WG3.5 WG4.0	II II II II II II III III III
Industrie- und Gewerbezone Industrie- und Gewerbezone IG4 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG6 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG8 - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig Industrie- und Gewerbezone IG15	IG4 IG6 IG8 IG15	IV III IV III IV III IV
Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV
Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art.2 Abs.6 LSV)	E	II, III, IV
Kommunale Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-

1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne

- 1.2.1** 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.
- 1.2.2** Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.
- 1.2.3** Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.

1a² Mehrwertausgleich

- 1a.1²** Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)³ erhoben.
- 1a.2²** Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG³ beträgt 2'000 m².
- 1a.3²** Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.
- 1a.4²** Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements⁴ verwendet.

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

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

- 2.2.2** Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.
- 2.2.3** In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.
- 2.2.4** Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, können oberirdische Hauptgebäude unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.⁵

2.3 Nutzweise

- 2.3.1** Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.
- 2.3.2** In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses mindestens 50% betragen.

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

2.4 Grenzabstand

2.4.1 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 Planungs- und Baugesetz⁶. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.⁷

2.4.2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Er ist bei Fassadenlängen über 12.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.

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

2.5 Gestaltung

2.5.1 Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.

2.5.2 Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m² Lichtfläche sind gestattet.

2.5.3 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

2.5.4 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufwinkel) sowie gut eingegliederte Schleppdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sind Pultdächer zulässig.

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 Projektvorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet gesichert ist.

2.7 Fachkommission

Der Stadtrat ernennt für die Begutachtung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sowie planerischer und technischer Massnahmen der Stadt in den Bereichen der Kernzonen eine Kommission von drei bis fünf Mitgliedern unter dem Vorsitz des Ressortvorstehers Hochbau + Planung. Die Fachkommission kann die Grundeigentümer beraten.

3 Zentrumszone

3.1 Grundmasse

Baumassenziffer	
Hauptgebäude (max.)	5.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3
Grundabstände	
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m
Gebäudelänge (max.)	25.0 m
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m

3.2 Grenzabstand

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

3.3 Geschosse

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

3.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

3.5 Nutzweise

3.5.1 Die Nichtwohnnutzung darf höchstens 2/3 der Gesamtnutzfläche betragen.

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

3.5.3 Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse ist in einer Raumtiefe im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

3.6 Dachgestaltung

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

3.7 Gestaltungsplanpflicht

Für einen Teilbereich der Zentrumszone muss ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden, der folgenden Zielen gerecht wird:

- 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.

4 Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
Baumassenziffer								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min. m)	5	5	5	5	5	5	5	5
Grosser Grundabstand (min. m)	10	10	10	12	12	12	12	12
Gebäude-/Gesamtlänge (max. m)	25	30	30	40	40	40	40	45
Gebäudehöhe (max. m)	8.1	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	16.5

4.2 Geschosse

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

4.3 Grenzabstand

4.3.1 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^{5,7}

4.3.2 Bei besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

4.3.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt, allseitig der kleine Grundabstand.

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

4.4 Mehrlängenzuschlag

4.4.1 Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

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

4.5 Bauweise

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

4.6 Nutzweise

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

4.6.2 Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:

- In den nicht schraffierten Wohnzonen 1/3
- In den schraffierten Wohnzonen 1/2

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.

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

4.7 Arealüberbauungen

4.7.1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.

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

4.7.3 Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen: Die Baumassenziffer darf um max. 1/10, die Gebäudehöhe um höchstens 3 m erhöht werden.

4.7.4 Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90% des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. In Abweichung zu § 10a Energiegesetz⁸ dürfen höchstens 70% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

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

5 Industrie- und Gewerbezone

5.1 Bauweise

5.1.1

Zone	IG4	IG6	IG8	IG15
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	15.0
Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5m erhöht sich die Baumassenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0	
Freiflächenziffer (min.)	20%	10%	10%	0%
Gesamthöhe (max.)	11 m	21 m	25 m	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

5.1.2 Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten des Gebäudes und dem jeweils darunter liegenden gewachsenen Boden.

5.2 Grenzabstand

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

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

5.2.3 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.

5.3 Dachaufbauten

5.4 Nutzweise

- 5.4.1** In den senkrecht schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbebezonen sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 5.4.2** In den im Zonenplan gekreuzt schraffierten Industrie- und Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbebezonen sind auch stark störende Betriebe erlaubt.
- 5.4.3** Ausser in den speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbebezonen sind Einkaufszentren unzulässig.
- 5.4.4** Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.
- 5.4.5** Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

5.5 Gestaltungsplanpflicht

- 5.5.1** Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festzusetzen.
- 5.5.2** Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:
- Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20% der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet.
 - Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40% der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.
- 5.5.3** In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:
- Hotels und Kongresszentren
 - Schulen und Ausbildungsstätten
 - Sportplätze und Sporthallen
 - Freizeiteinrichtungen
 - Konzert- und Mehrzweckhallen
- 5.5.4** Die Gestaltungspläne im Bereich Richti / Zwicky bezwecken die Sicherstellung:
- 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.
- 5.5.5** Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:
- 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.

5.5.6 Hochhäuser sind zulässig.

5.5.7 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.

5.6 Sonderbauvorschriften

5.6.1 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezone können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG⁵ überbaut werden:

5.6.2 Es gelten die Grundmasse der allgemeinen Bauordnung, wobei eine Freiflächenziffer von 20% einzuhalten ist.

5.6.3 Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere:

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

5.6.4 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 mindestens 5'000 m² umfasst.

5.6.5 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Stadtrates und einer kantonalen Genehmigung.

6 Zone für öffentliche Bauten

6.1 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.

6.2 Grenzabstand

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

7 Erholungszone

7.1 Nutzweise

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

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

7.2 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

7.3 Grenzabstand

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

8 Allgemeine Bauvorschriften

8.1 Gesamtnutzfläche

8.1.1 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.

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

8.2 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

8.3 Strassenabstand²

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.

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, mindestens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.

8.5.2 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro vier Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.5.3 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:

Ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge je m ² 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

8.6.2 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.

8.6.5 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 maximal zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).

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.

8.8 Reklameanlagen

8.8.1 Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.

8.8.2 In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Gebäudehöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

8.9 Dem Energiesparen dienende Bauteile

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische 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.

8.10 Spiel- und Ruheflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnener Lage und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.

8.11 Abfallentsorgung

Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen.

8.12 Antennenanlagen

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

8.12.2⁴ 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 der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohn-

zonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

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

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

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.

9.2 Begrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

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.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 25. September 2017 tritt per 26. Mai 2018 in Kraft.

Stadtrat Wallisellen

Präsident

Stadtschreiberin

Peter Spörri

Barbara Roulet

¹ [WES 101.0](#).

² Geändert mit [Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. September 2024](#) auf Antrag des Stadtrates vom 9. Juli 2024 ([SRB 2024-239](#)). Genehmigt mit Beschluss der Baudirektion vom 3. Dezember 2024 (ARE 24-349). In Kraft seit 1. Januar 2025 ([SRB 2024-239](#)).

³ [LS 700.9](#).

⁴ WES 711.1.

⁵ Eingefügt durch [Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015](#). In Kraft seit 11. Dezember 2015.

⁶ [LS 700.1](#).

⁷ Geändert durch [Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015](#). In Kraft seit 11. Dezember 2015.

⁸ [LS 730.1](#).

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

Stadt Wallisellen
Präsidiales
Stadtratskanzlei
Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 61 11
info@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch