

Inhalt des Abends / Ablauf

Ausgangslage

- Anlass für Revision
- Vorgehen
- Siedlungsentwicklungskonzept

Massgebliche Änderungen

- Harmonisierung der Baubegriffe
- Kernzone
- Wohnzone
- Gewerbe- und Industriezone
- Zone für öffentliche Bauten
- Ergänzende Bauvorschriften
- Sondernutzungsplanung

Mehrwertabgaben

Weiteres Vorgehen

Fragen

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Ausgangslage

**Anlass für
Revision**

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Zentrale Themen

- BZO letztmals revidiert 2016 (Planungshorizont von 15 Jahren)
- Umsetzung **Harmonisierung Baubegriffe**
- Umsetzung **Mehrwertausgleich**
- **Klimaangepasste Siedlungsentwicklung**
- Revidierte allgemeine übergeordnete Bestimmungen (Richtpläne, etc.)

Ziele

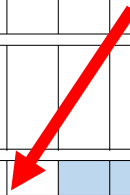
- Die Nutzungsplanung soll **aktualisiert** und an die **neuen Rahmenbedingungen** (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) **angepasst** werden
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden

Ausgangslage

Vorgehen

- **Planungsausschuss** bestehend aus Manuela Galimberti, Thomas Diethelm, Benjamin Müller und Wadim Egger
- **Ortsplanungsgespräch** mit dem ARE am 10. Juli 2025
- Die Revision (Vorschriften, Zonen- und Kernzonenpläne) wurde schrittweise im Planungsausschuss besprochen und Anpassungen festgelegt (Total 6 Sitzungen)

Phase / Ziele / Tätigkeiten	Sitzungen	Zeitplan																																					
		2025												2026												2027													
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember		
Vorbereitung - Planungsziele sind definiert und genehmigt - detaillierter Projektfahrplan liegt vor - Berichte Teil Grundlagen ist aktualisiert - zu überarbeitende Vorschriften/Begriffe sind identifiziert	1 19.03.2025			●																																			
Vorbesprechung ARE Ergebnis: - ARE ist über Ziele der Planung informiert, Anliegen ARE sind bekannt, No-Go's erkannt	2 14.05.2025 XX.06.2025					●	●																																
Kernzone - Harmonisierte Vorschriften K liegen vor - Kernzonenpläne sind überprüft - inkl. relevante Ergänzende Vorschriften	1 14.05.2025					●																																	
WZ / W2 / W3 / WG - Harmonisierte Vorschriften WZ / W2 / W3 / WG liegen vor - inkl. relevante Ergänzende Vorschriften	1 20.08.2025								●																														
Gewerbezone und Industriezone - Harmonisierte Vorschriften G / I liegen vor - inkl. relevante Ergänzende Vorschriften	1 01.10.2025												●																										
Zone für öffentliche Bauten, Freizeitzone, Erholungszone - Bedarf der Gemeinde ist geklärt - harmonisierte Vorschriften Oe / F / Ea / Eb / Ec liegen vor - inkl. relevante Ergänzende Vorschriften	1 01.10.2025												●																										
Ergänzende Bauvorschriften Ergebnis: - Vorschriften Parallelität definiert - Handlungsbedarf hinsichtlich harmonisierte Vorschriften geprüft und umgesetzt - Vorschriften bezüglich Abreibungen, Aufschüttungen, besondere Gebäude, etc. liegen vor - Mehrwertausgleich	1 12.11.2025																																						
Zonenübergreifende Arbeiten, Verfahren - Planungsbericht, Zonenplan etc. - Verabschiedung zur Vorprüfung und Vernehmlassung	1 W3 2026																																						
Vorprüfung und öffentliche Auflage - Auswertung Vorprüfung und Erwägungen - Anpassung Planungsinstrumente und Planungsbericht	2 XX.02.2026 XX.05.2026																																						
Festsetzung und Genehmigung Gemeindeversammlung Dezember 2026 - Gemeindeversammlung voraussichtlich Dezember 2026 - Genehmigung durch den Kanton	0																																						



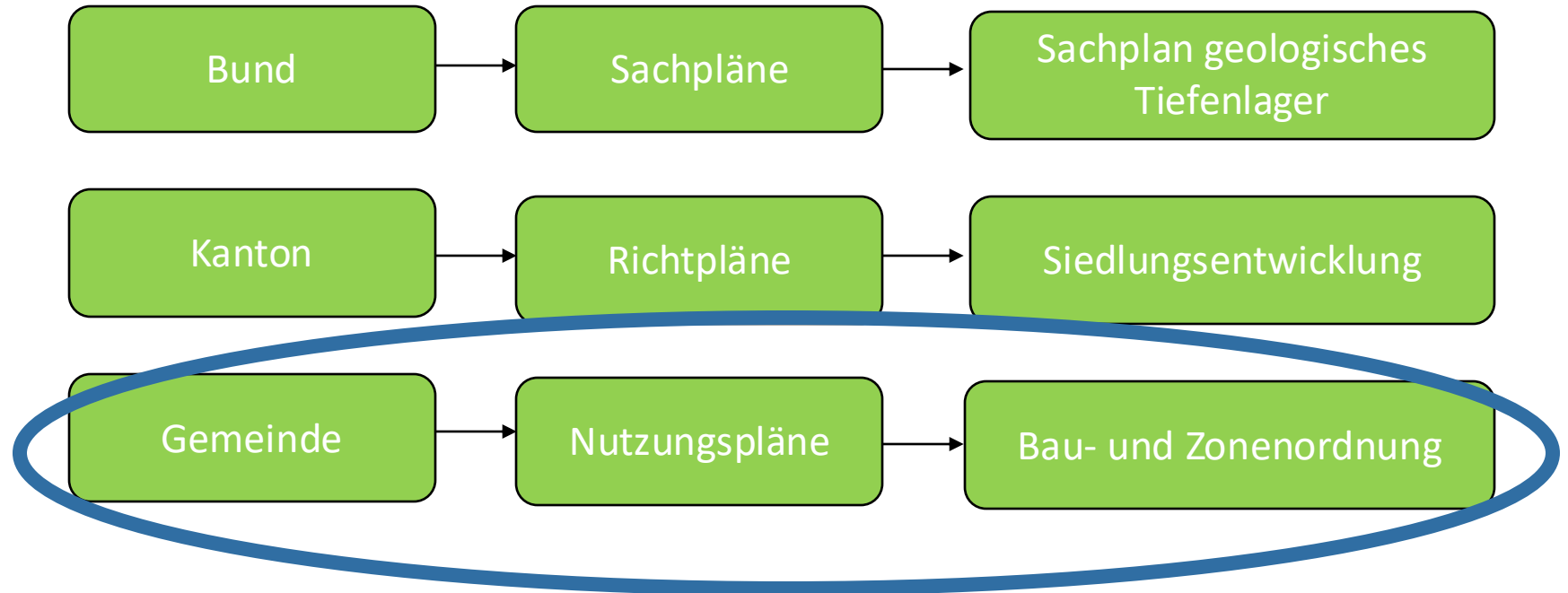
Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Ausgangslage

Einleitung zum Thema Siedlungs- entwicklung



➔ Umso tiefer die Ebene (Bund – Kanton – Gemeinde) umso höher wird der Detaillierungsgrad.

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

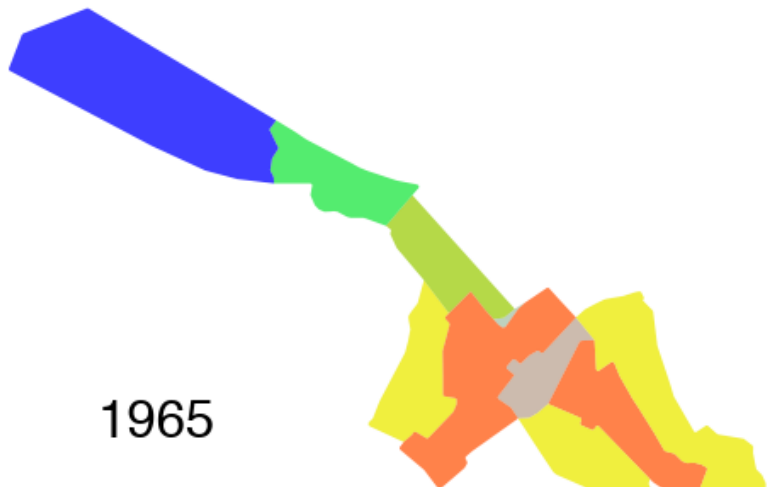
Ausgangslage

Siedlungs- entwicklung

Gemeinde Weiach

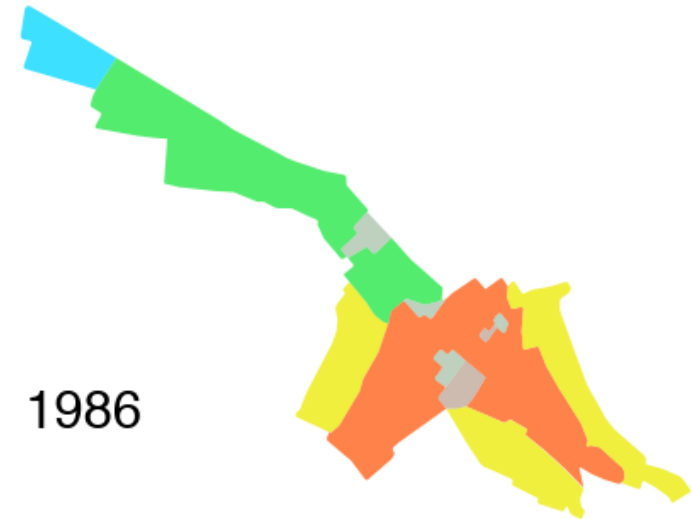
Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Entwicklung Nutzungsplanung



1965

1994



1986

- | | | | |
|---|------------------------------|---|--------------------------|
|  | Zentrumszonen |  | Mischzonen |
|  | Zonen für öffentliche Bauten |  | Arbeitszonen (Gewerbe) |
|  | Freiraumzonen |  | Arbeitszonen (Industrie) |
|  | Wohnzonen (zweigeschossig) |  | Reservenzonen |
|  | Wohnzonen (dreigeschossig) | | |

Ausgangslage

**Siedlungs-
entwicklung**

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Luftbild von 1966



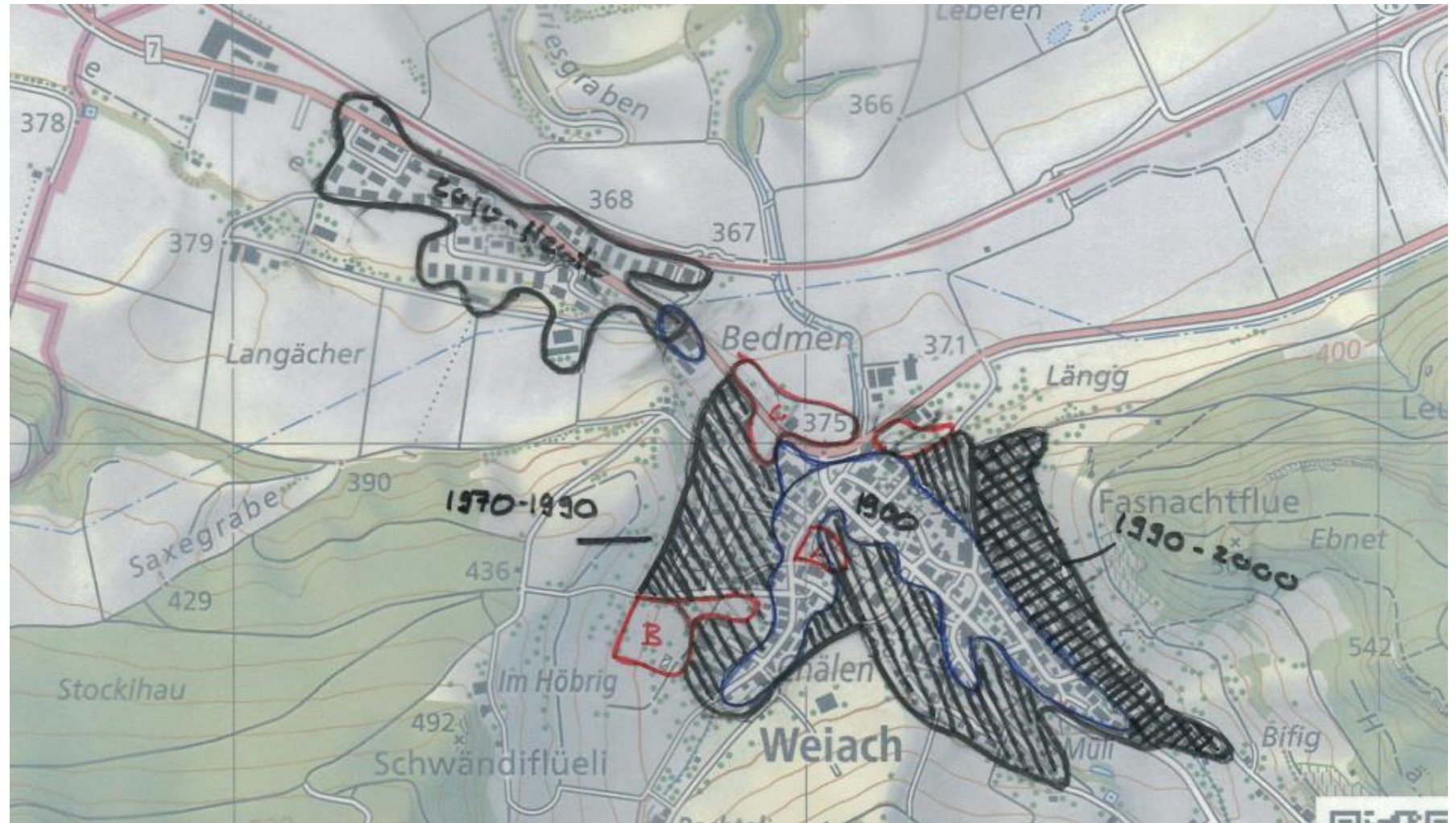
Ausgangslage

Siedlungs- entwicklung

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Zusammenfassung



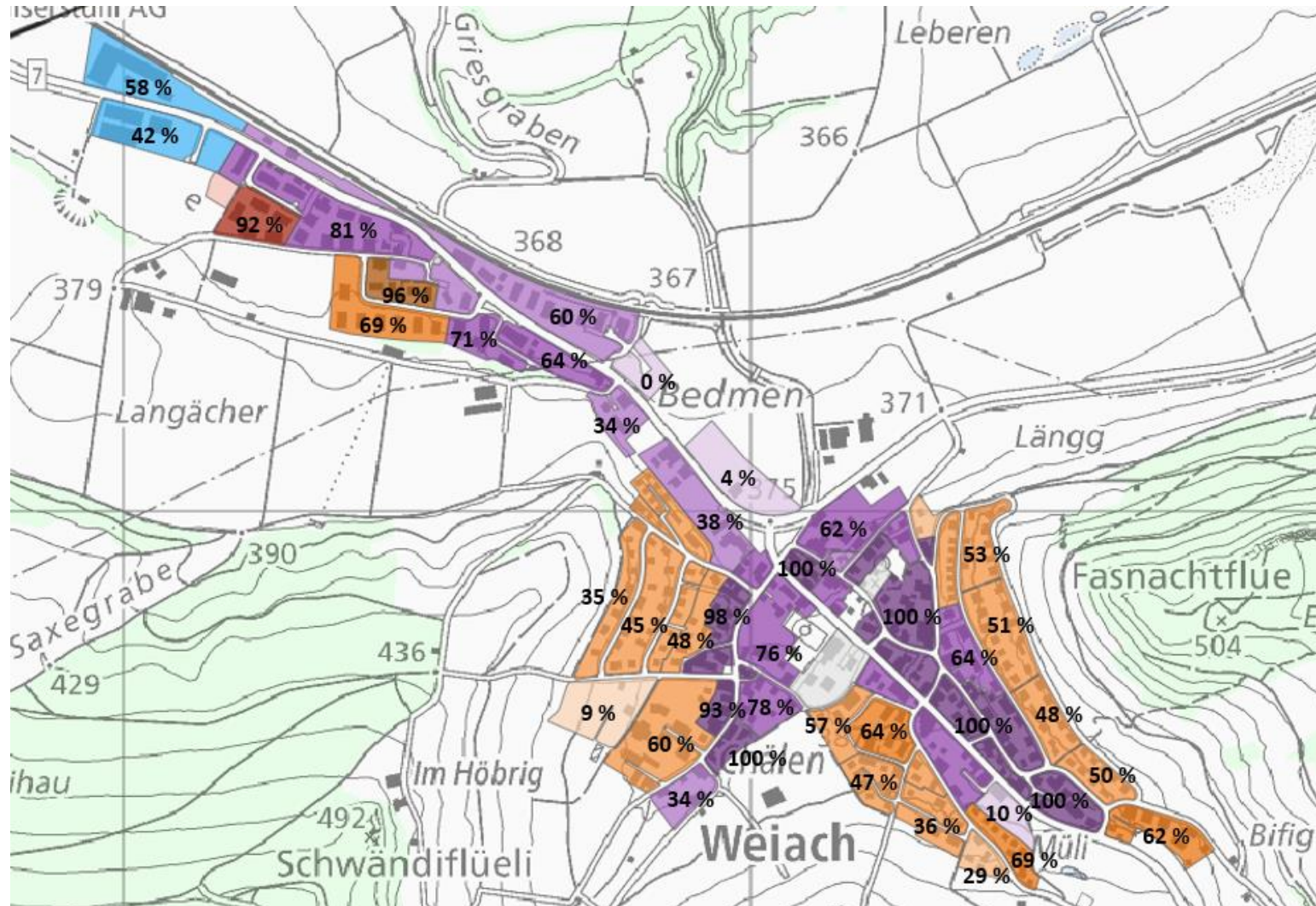
Ausgangslage

Potential

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Potential Bauzone / Ausbaugrad in %



Ausganglage

Siedlungsentwick- lungskonzept

5 Entwicklungsgebiete

1. Etappe (2027 – 2030)

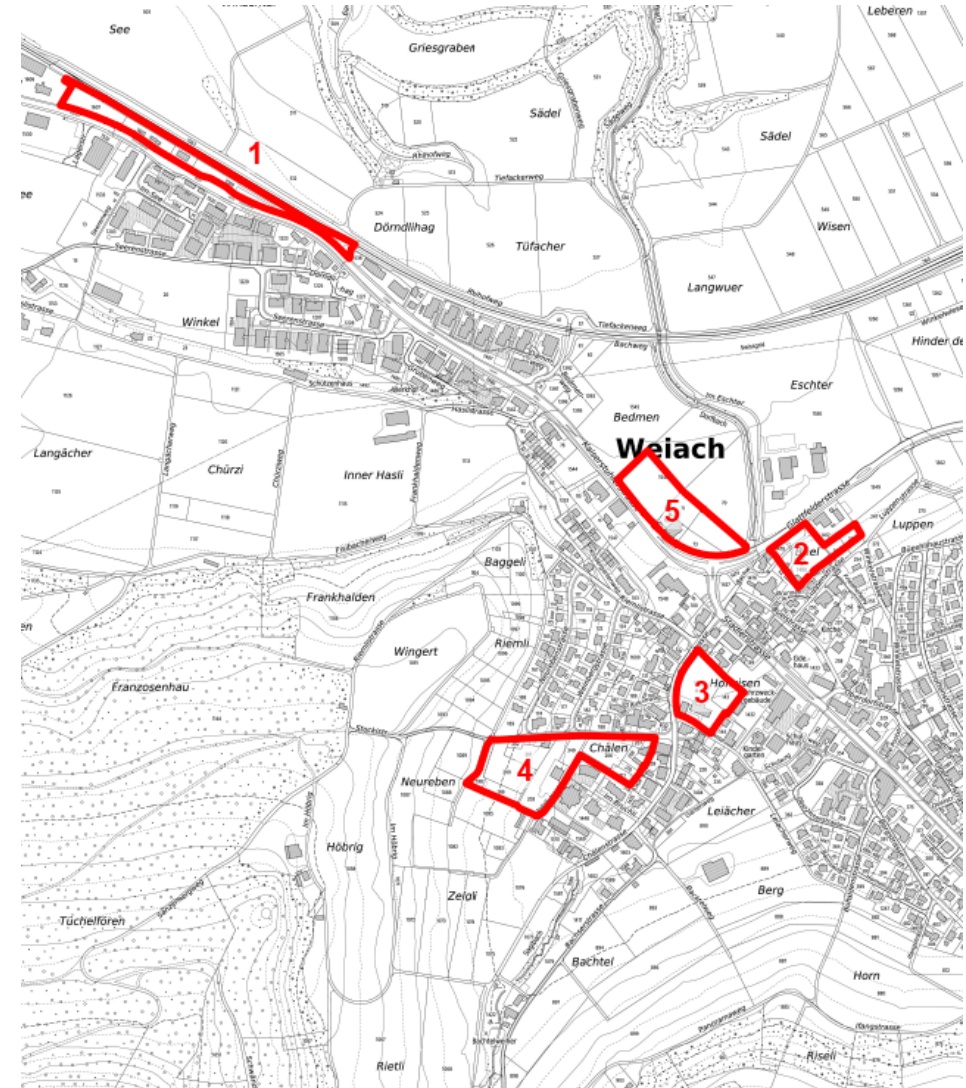
- Bahnhofsareal (1)

2. Etappe (2030 – 2035)

- Büel (2)
- Chälenstrasse Nordwest / Hofwiesen (3)

3. Etappe (2035 – 2040)

- Chälen/ Neureben (4)
- Bedmen (5)



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Harmonisierung der Baubegriffe

- Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen wurden angepasst. Dabei wurden neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt, auf welche die BZO anzupassen ist (rund 30 Begriffe).
- Die Harmonisierung muss von der Gemeinde eingeführt werden.
- Nicht jeder Begriff muss zwingend genutzt werden, sofern er in der BZO nicht gebraucht wird.
- Gemeinden dürfen bei harmonisierten Baubegriffen keine eigenen Definitionen oder Messweisen festlegen, sondern nur die zulässigen Masse und planungsrechtlichen Inhalte bestimmen.

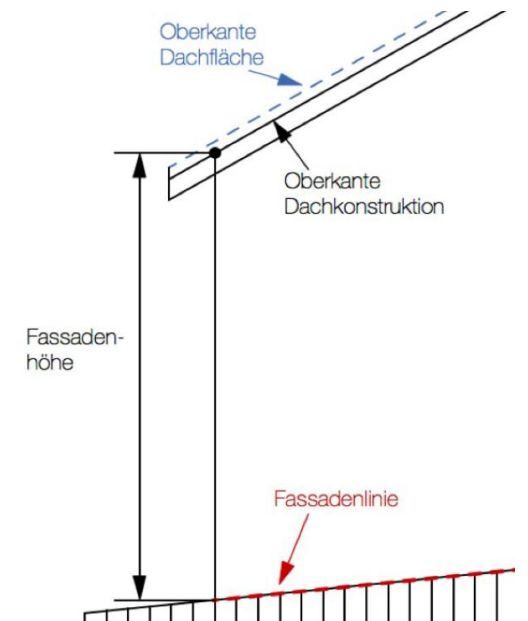
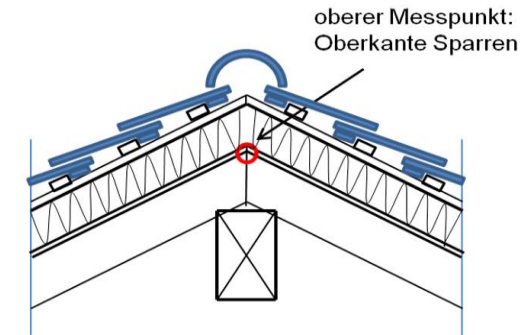
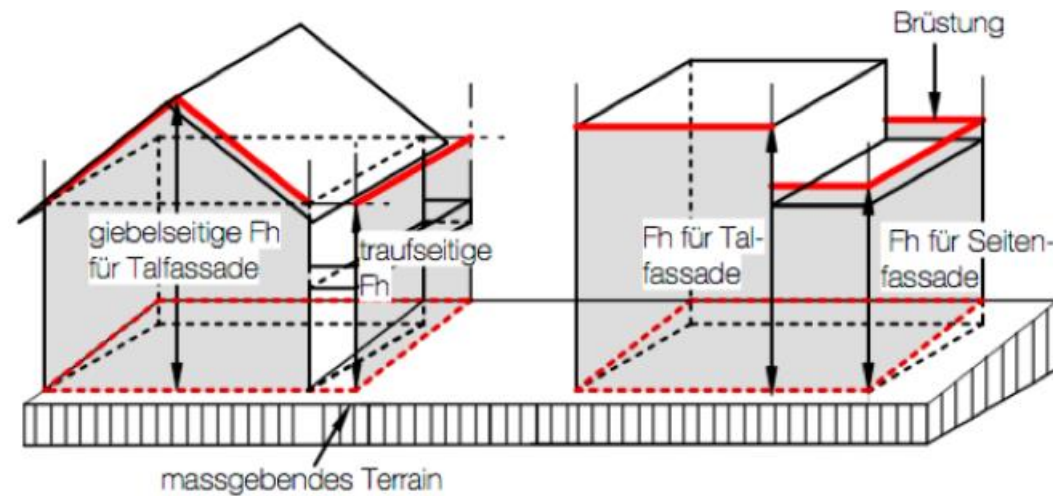
Änderungen

Harmonisierung der Baubegriffe

Die relevantesten Änderungen:

Bisher: **Gebäudehöhe** und **Firsthöhe**

Neu: traufseitige **Fassadenhöhe** und giebelseitige Fassadenhöhe



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

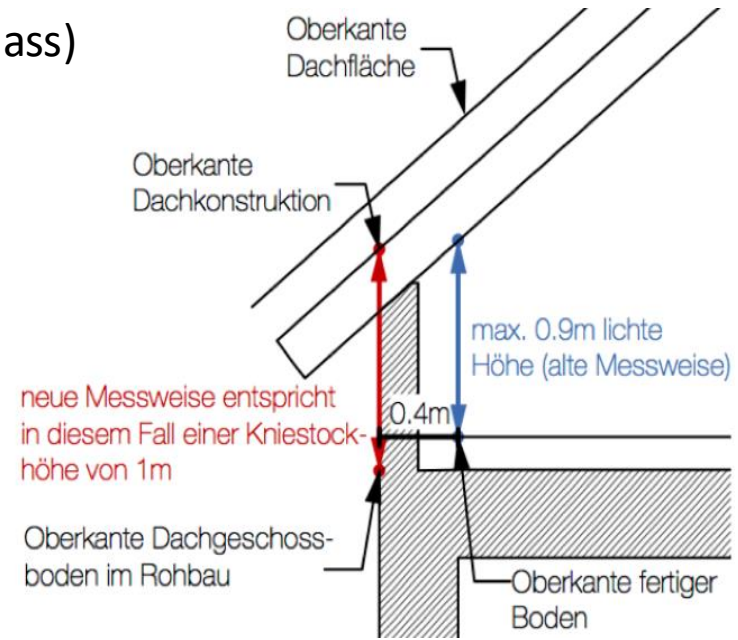
Änderungen

Harmonisierung der Baubegriffe

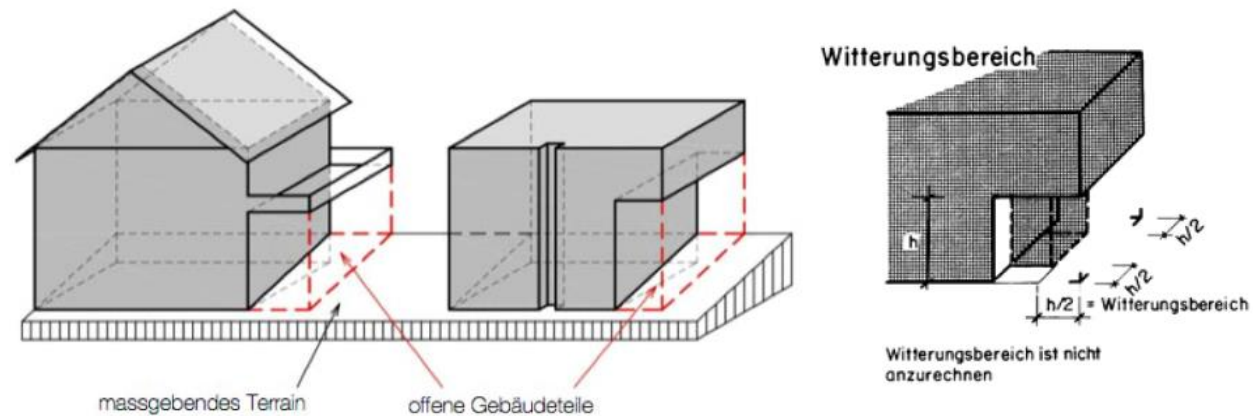
Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Kniestock (Messweise und Mass)



Messweise Baumassenziffer

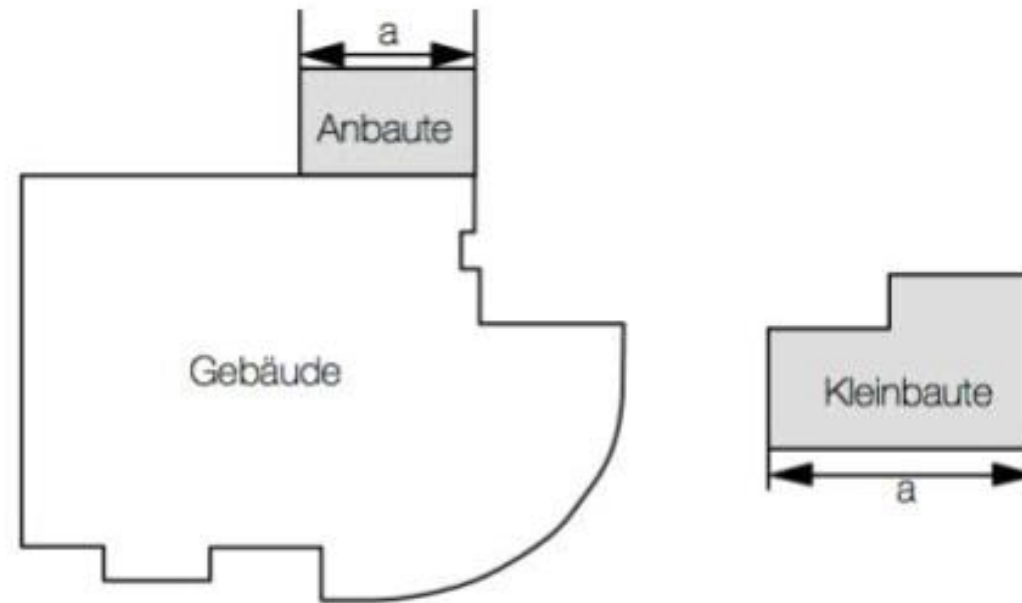



Änderungen

Harmonisierung der Baubegriffe

Klein- und Anbauten (bisher: **Besondere Gebäude**)

- 3.5 m Grenzabstand
- Nur Nebennutzflächen
- Max. 50m²
- Sitzplatzüberdachungen gelten neu als Klein- und Anbauten und müssten grundsätzlich einen Grenzabstand von 3.5 m einhalten.



 nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

a Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Änderungen

Kernzone

Kernzonenvorschriften (Art. 5-14)

- **Harmonisierung Baubegriffe** wurde berücksichtigt
- Kernzonenvorschriften wurden mit den **Mustervorschriften** vom Kanton abgeglichen
- Offene Vorschriften wurden konkretisiert, um im Vollzug weniger Diskussionspielraum zu haben
- Im Nachgang an die Revision soll die **Vollzugshilfe** angepasst werden

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Änderungen

Kernzone

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Bauordnung (Art. 9 Fassadengestaltung)

Definiert die zentralen Elemente die für eine herkömmliche, ortsübliche Erscheinung wichtig sind:

- Gliederung
- Materialisierung
- Fenster
- Türen und Tore
- Fenster und Türeinfassung
- Balkone und Lauben
- Beschattungselemente

Vollzugshilfe

- Die Vollzugshilfe zeigt anhand guter Beispiele auf, wie diese Elemente in Weiach vorkommen.
- Die Elemente sollen beschrieben und mit Bildern veranschaulicht werden.

Vorteil

Die Vollzugshilfe soll ein aktiv angewandtes Arbeitsinstrument sein, das laufend aktualisiert wird.

In der Bauordnung können solche gestalterischen Themen nur schwer gefasst werden bzw. Jede Regelung verhindert auch wieder alternative Lösungen.

Änderungen

Kernzone

Vollzugshilfe «Türen»



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

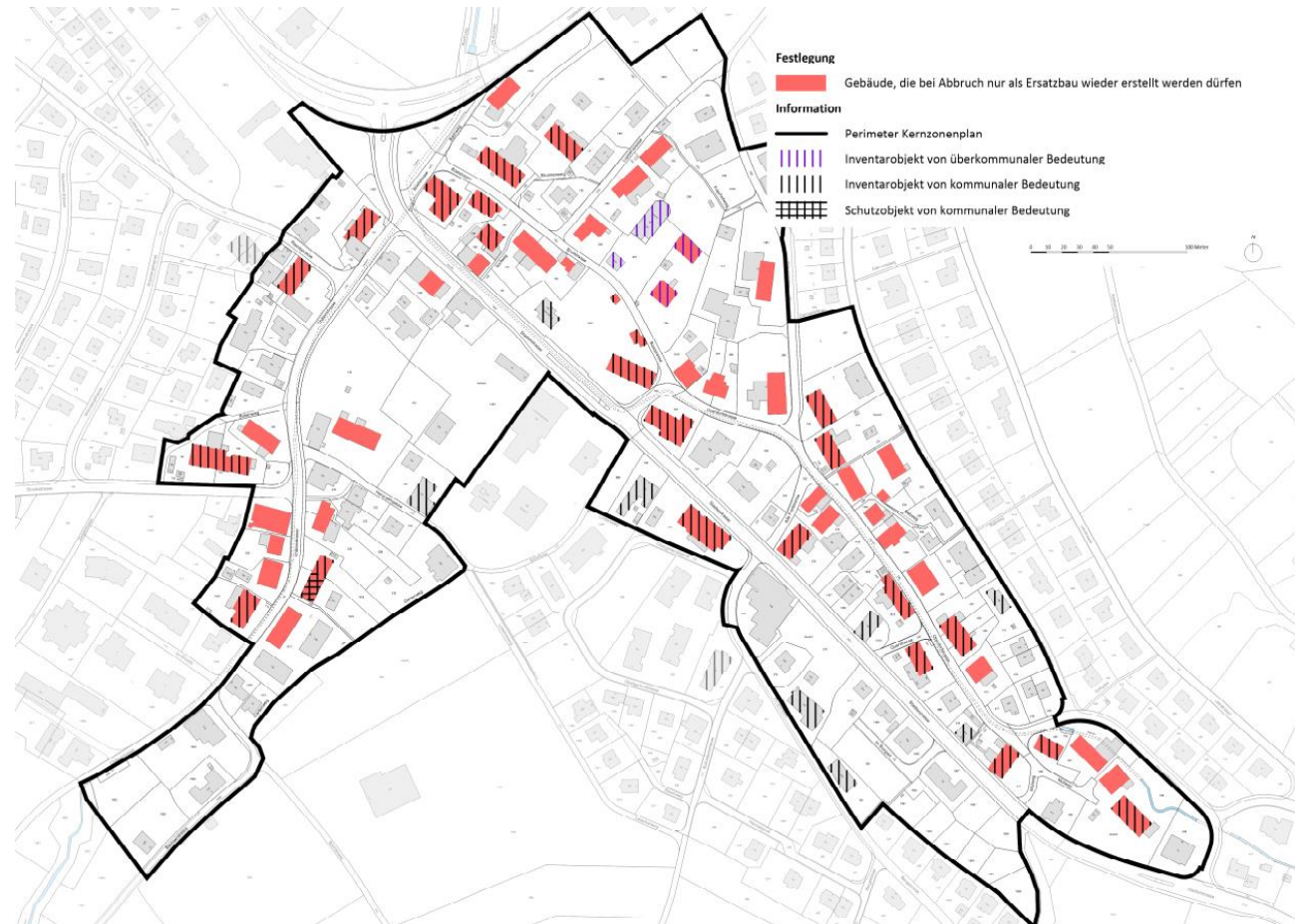
05. Mai 2026

Änderungen

Kernzonenplan

Kernzonenplan

- Keine materiellen Änderungen
- Inventar mögliche Schutzobjekte als Hinweis integriert



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Änderungen

Wohnzone

Bauordnung Art. 15 Abs. 3

Das anrechenbare Untergeschoss muss mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegen

- Darf nur dann als Wohn- oder Arbeitsraum genutzt werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist



Gemeinde Weiach

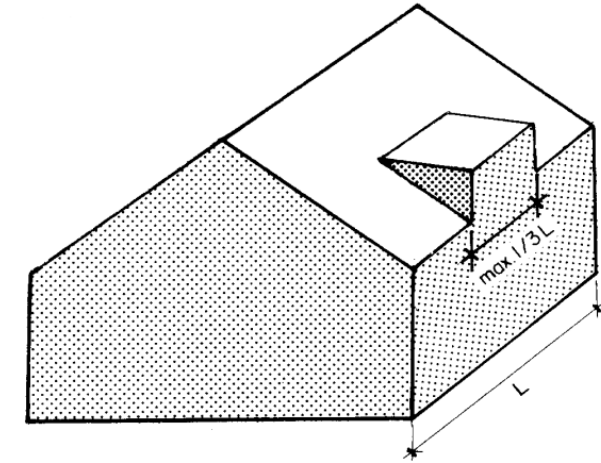
Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Wohnzone

Bauordnung Art. 17 Schrägdach

- Dachaufbauten max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge
- Wenn die Traufe durchbrochen wird max. $\frac{1}{3}$ Fassadenlänge
- Bei Klein- und Anbauten sind auch Flachdächer möglich
- Dachaufbauten nur in Form von **Giebel- oder Schleppgauben**



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

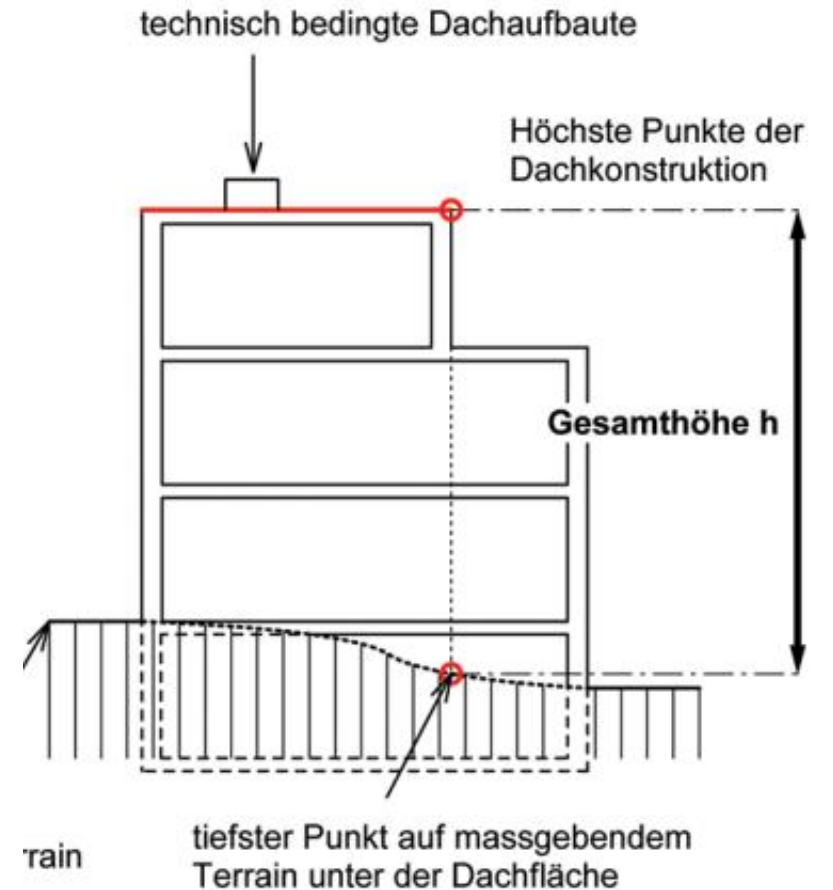
05. Mai 2026

Änderungen

Gewerbe- und Industriezone

Bauordnung Art. 19 - 20

- Die **Gesamthöhe** ersetzt die **Gebäude- und die Firsthöhe**. Innerhalb dieser kann das Bauvolumen bedarfsgerecht angeordnet werden, was die Flexibilität erhöht.
- Dachgestaltung gestrichen; wird in den ergänzenden Bauvorschriften geregelt.

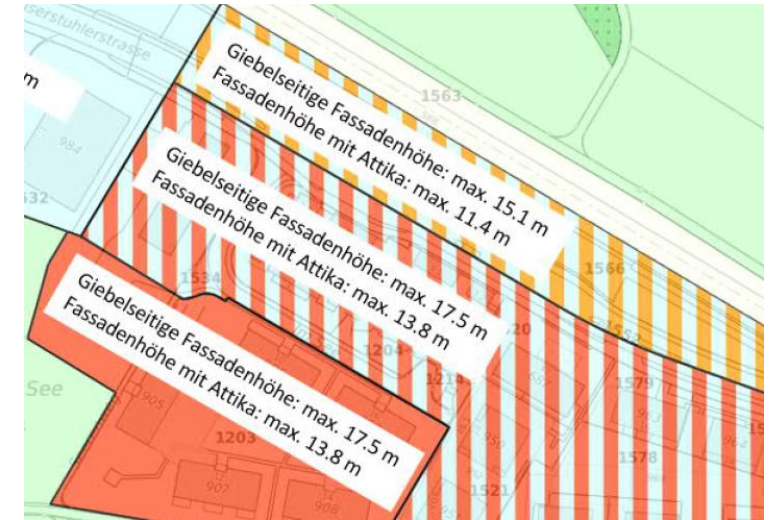


Änderungen

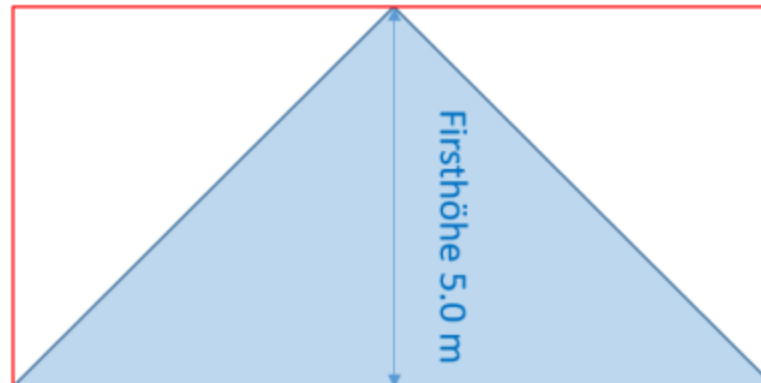
Gewerbe- und Industriezone

Gesamthöhe Gewerbezone

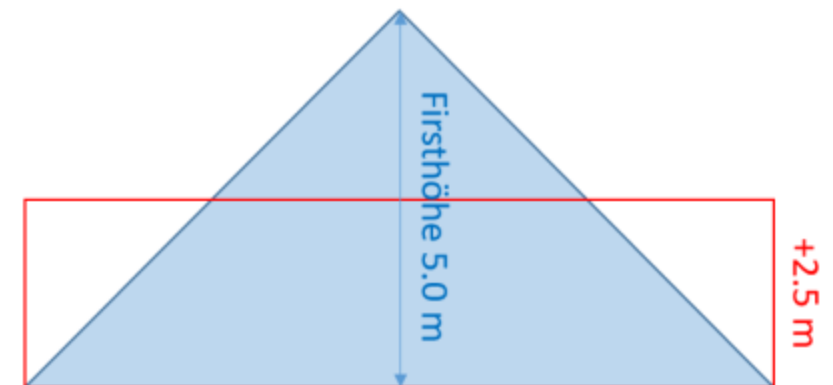
- Bei der Wahl der Gesamthöhe wurden die heutigen und zukünftig möglichen Höhen in der Gewerbezone sowie den benachbarten Zonen analysiert.
- Heute erreicht kein Gebäude in der Gewerbezone eine GH von 14.5 m



Variante 17 m GH



Variante GH um die 1/2 Firsthöhe herabsetzen, Volumen bleibt gleich



Änderungen

Zone für öffentliche Bauten öB

Bauordnung Art. 21

- Alle kommunalen Vorschriften wurden gestrichen
- Projekte sollen durch kommunale Massvorschriften nicht zusätzlich eingeschränkt werden
- Es gelten nur die kantonalen Massvorschriften
- Der Souverän entscheidet fallweise über die Projekte im Rahmen Kreditgenehmigung

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Ergänzende
Bauvorschriften

Art. 26 Strassenabstand

- Harmonisiert an die Baubegriffe
- Bestehende **Praxis Carports und Veloabstellanlagen** in die Bauordnung aufgenommen

Art. 27 Wegabstand

- Alte Rechtsprechung zum Wegeabstand in der Bauordnung gesichert.

Art. 28 Terrainveränderung

- **Abgrabungen und Aufschüttungen** sollen sich gut an die **angrenzenden Parzellen** anpassen.

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

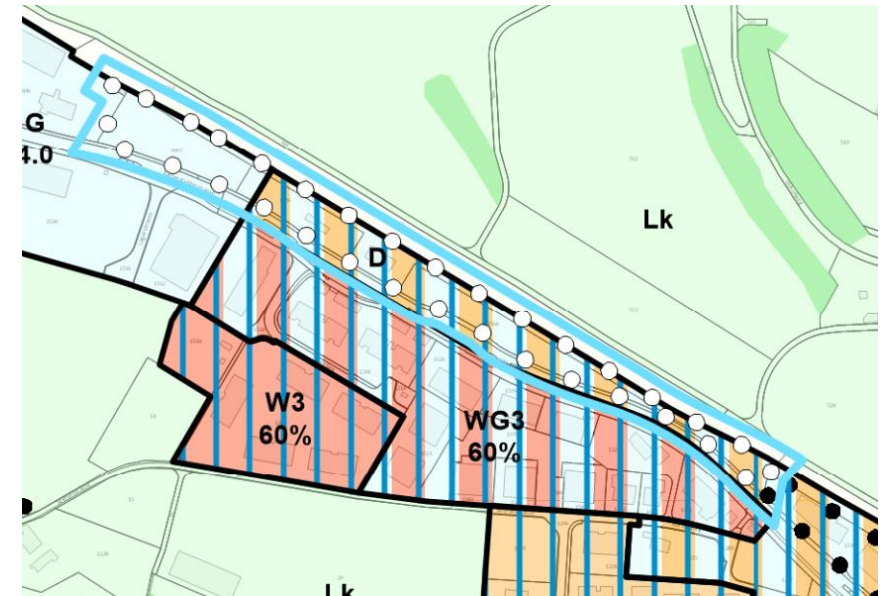
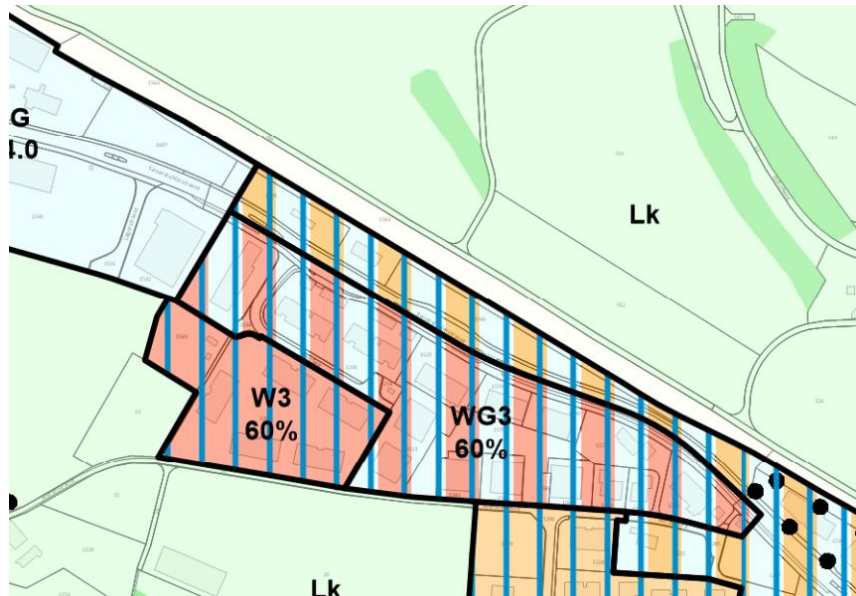
05. Mai 2026

Änderungen

Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal

- Schwierige Parzellenformen
- Bis heute ist es trotz mehrerer Versuche nicht gelungen ein bewilligungsfähiges Projekt zu realisieren



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Änderungen

Gewerbe- und Industriezone

Einwendung SBB-Areal

- Heute WG2
- Einwendung: Aufzoning zu WG3 analog zur gegenüberliegenden Zone WG3
- Gemeinde: Aufzoning wenn dann im Rahmen vom GP -> an die GV



Gemeinde Weiach

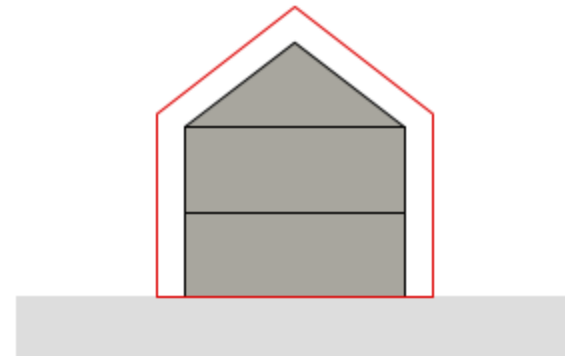
Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

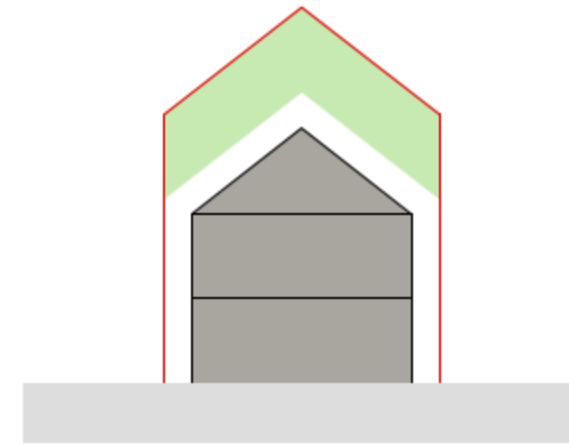
Mehrwert- ausgleich

Was ist der Mehrwertausgleich?

- Besteuerung eines Planungsvorteils (z.B. mehr Ausnützung)
- Planungsvorteil = Wertzuwachs durch planerische Entscheide der öffentlichen Hand
- Mehrwert = Differenz Verkehrswert vor und nach der Planung



Vor der Planungsmassnahme



Nach der Planungsmassnahme

Was bedeutet das konkret?

Ein Planungsentscheid kann den Wert eines Grundstücks deutlich erhöhen. Das passiert zum Beispiel bei:

- einer **Aufzonung** (z. B. von W2 auf W3)
- einer **Einzonung** von Landwirtschaftsland in Bauland
- einer **Umzonung** von einer Wohnzone in die Kernzone

Solche Entscheide führen oft zu erheblichen Wertsteigerungen – ohne dass die Eigentümerinnen oder Eigentümer selbst etwas dazu beitragen.

Der Mehrwertausgleich sorgt dafür, dass ein Teil dieses Gewinns **zweckgebunden an die Allgemeinheit zurückfließt**. Auch wenn beispielsweise ein Abgabesatz von 40 % gilt, profitieren die Eigentümer weiterhin von den restlichen 60 % des Mehrwerts.

Änderungen

Mehrwert-
ausgleich

Warum braucht es einen Mehrwertausgleich?

- Planungsentscheide können grosse Wertsteigerungen auslösen. Der Mehrwertausgleich stellt sicher, dass ein Teil dieser planungsbedingten Gewinne der Allgemeinheit zugutekommt.
- Bis heute hatten Gemeinden und Kantone sehr unterschiedliche oder gar keine Regelungen. Das führte zu fehlender Fairness und zu fehlenden Mitteln für Infrastruktur und Aufwertungen.

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Änderungen

Mehrwert-
ausgleich

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Welche gesetzlichen Grundlagen gelten für den Mehrwertausgleich?

- **Bund:** Seit 2014 obligatorischer Mehrwertausgleich bei Neueinzonungen, Bund verpflichtet die Kantone, den Mehrwertausgleich umzusetzen.
Gesetz: RPG 2014
- **Kanton Zürich:** Regelt Einzonungen, öffentliche Umzonungen und Auszonungen
Gesetz: Mehrwertabgabe Gesetz (MAG)
- **Gemeinden:** Regeln alle übrigen Auf- und Umzonungen innerhalb der Bauzonen, legen Abgabesatz, Freibeträge und Verfahren fest
Gesetz: BZO

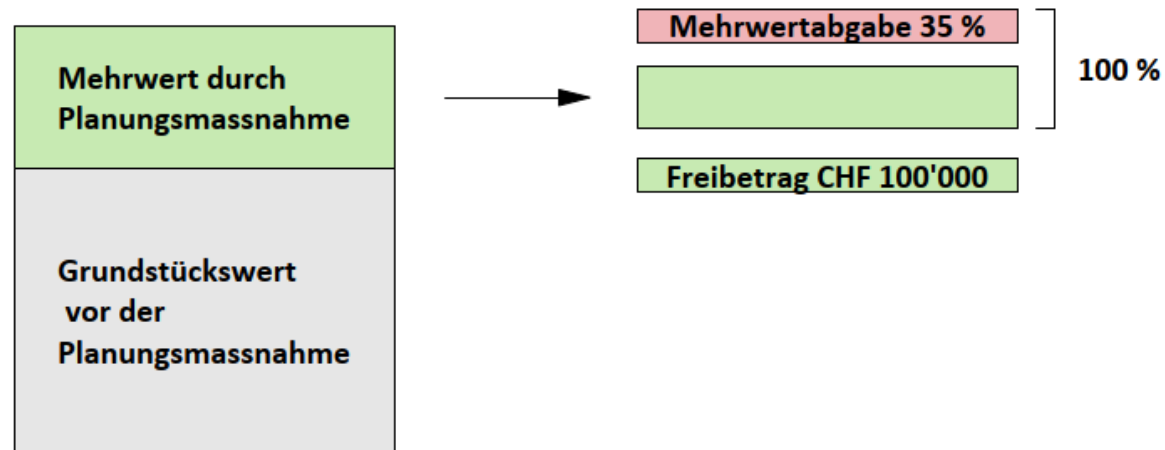
Mit der BZO-Revision wird die Gemeinde verpflichtet, den kommunalen Mehrwertausgleich verbindlich zu regeln – gemäss kantonalen Vorgaben und innerhalb der gesetzten Fristen.

Änderungen

Mehrwert- ausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich

- Wertsteigerungen bis 100'000 CHF werden nicht besteuert
- Gemeinde definiert die Grösse der **Freifläche** (1200 – 2000 m²)
- Gemeinde definiert die Höhe des **Abgabesatzes** (0 – 40%)
- Beträgt der Mehrwert mehr als 250'000 CHF (+100'000 CHF) wird er trotzdem erhoben auch wenn die Parzelle innerhalb der Freifläche ist



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

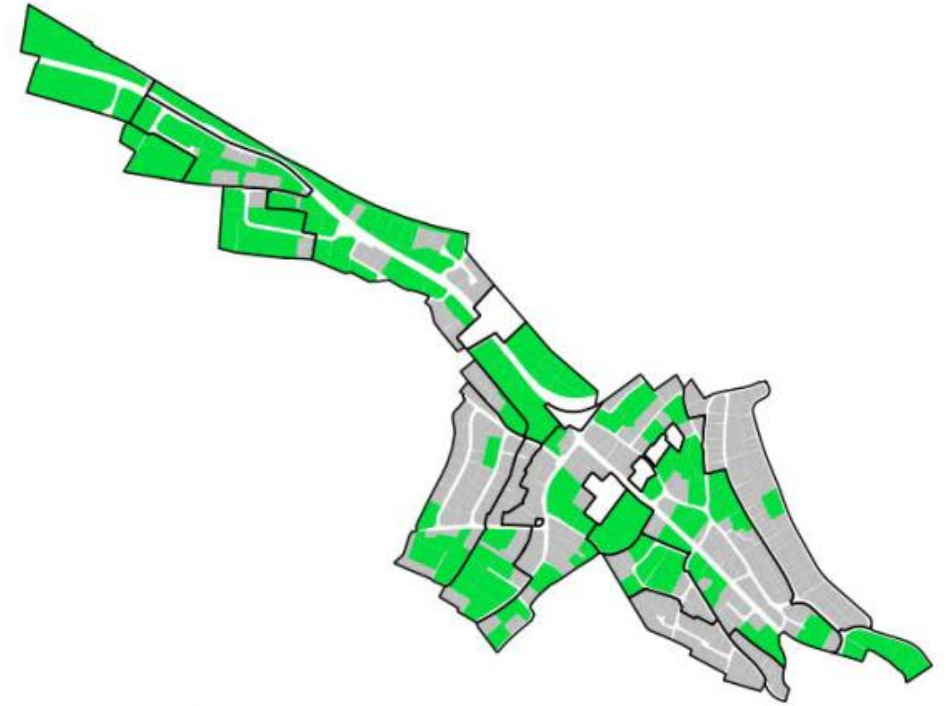
Mehrwert- ausgleich

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Gemeinderat hat beschlossen:

- Freifläche = 1200 m²
- Abgabesatz: 35%



> 1200 m² (96 Parzellen betroffen)

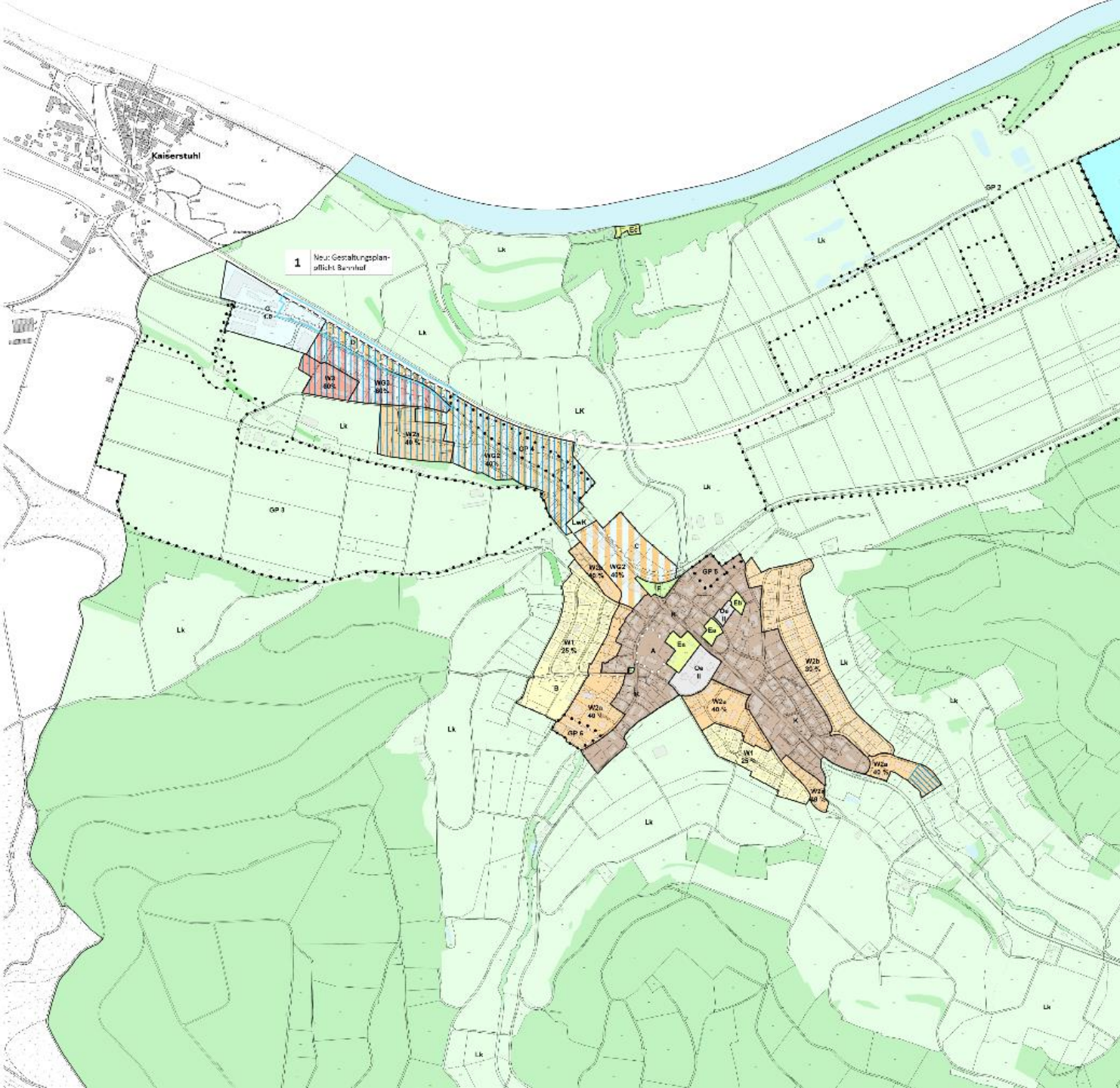
Fazit

- Durch die Planungsmassnahmen dieser BZO-Revision entsteht kein Mehrwert / Mehrwertabgabe
- Der Mehrwert wird zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme berechnet (z.B. Gestaltungsplan oder nächste BZO Revision)
- Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn ein Bauprojekt realisiert wird

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Fragen?



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

Kernzone

**Fassaden-
gestaltung
Art. 9**

Gliederung



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Kernzone

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Bauordnung (Dachaufbauten Art. 11)

- Umschreibung Einordnung und Gestaltung
- Längenbeschränkung (1/3 Fassadenlänge)
- Giebellukarne, Schleppgaube oder Ochsenauge
- Dacheinschnitte sind möglich. Müssen in der Erscheinung einer Dachaufbaute ausgeführt werden

Vollzugshilfe

- Trauflinie darf nicht unterbrochen werden
- Geometrische Angaben zur Grösse der einzelnen Elemente

Vorteil

Fixe geometrische Grössenangaben in der Bauordnung leiten den Anspruch ab, dass die definierten Grössen bewilligungsfähig sind. Wenn ein konkretes Projekt vorliegt, lässt sich besser einschätzen, ob sich die genaue Dimensionierung der Dachaufbauten gut einordnet. Deshalb werden nur die zentralen Elemente in der Bauordnung geregelt.

Kernzone

Fassaden- gestaltung Art. 9

Fenster



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Kernzone

Umgebung Vollzugshilfe



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Kernzone

**Fassaden-
gestaltung
Art. 9**

Balkone und Lauben



Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Änderungen

Kernzone

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Bauordnung

(Art. 12 Umgebungsgestaltung)

Definiert die zentralen Elemente die für eine herkömmliche, ortsübliche Erscheinung wichtig sind:

- Vorplätze und Vorgartenbereiche
- Strassen und Platzräume
- Hofzufahrten
- Brunnen
- Mauern
- Einfriedungen
- Einzelbäume und Pflanzungen

Vollzugshilfe

- Die Vollzugshilfe zeigt anhand guter Beispiele auf, wie diese Elemente in Weiach vorkommen.
- Die Elemente sollen beschrieben und mit Bildern veranschaulicht werden.

Vorteil

Die Vollzugshilfe soll ein aktiv angewandtes Arbeitsinstrument werden, das laufend aktualisiert wird. In der Bauordnung können solche gestalterischen Themen nur schwer gefasst werden.

Kernzone

Fassaden- gestaltung Art. 9

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Tore



Änderungen

Kernzone

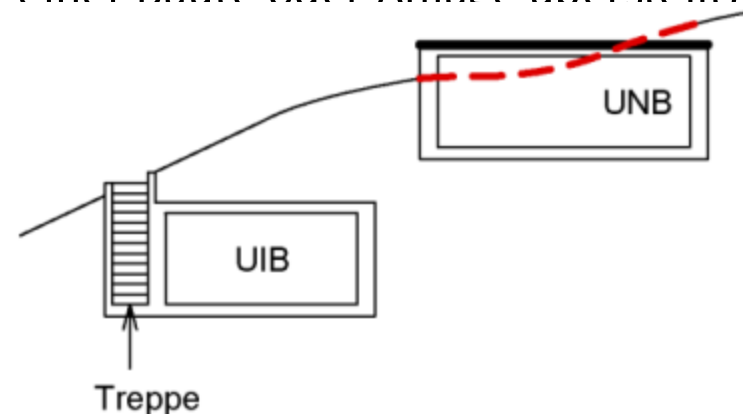
Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

05. Mai 2026

Bauordnung (Art. 12 Umgebungsgestaltung)

- Das Gebäude soll möglichst schonend ins Terrain eingefügt werden, statt wie bisher das Terrain möglichst schonend ans Gebäude anzupassen
- Unterirdische- und Unterniveaubauten sollen die oberirdische Wahrnehmung der Umgebung nicht behindert und sind darum mit einer belebten Bodenschicht zu überdecken. (Ausser sie sind mit einer Baute oder Anlage überstellt)



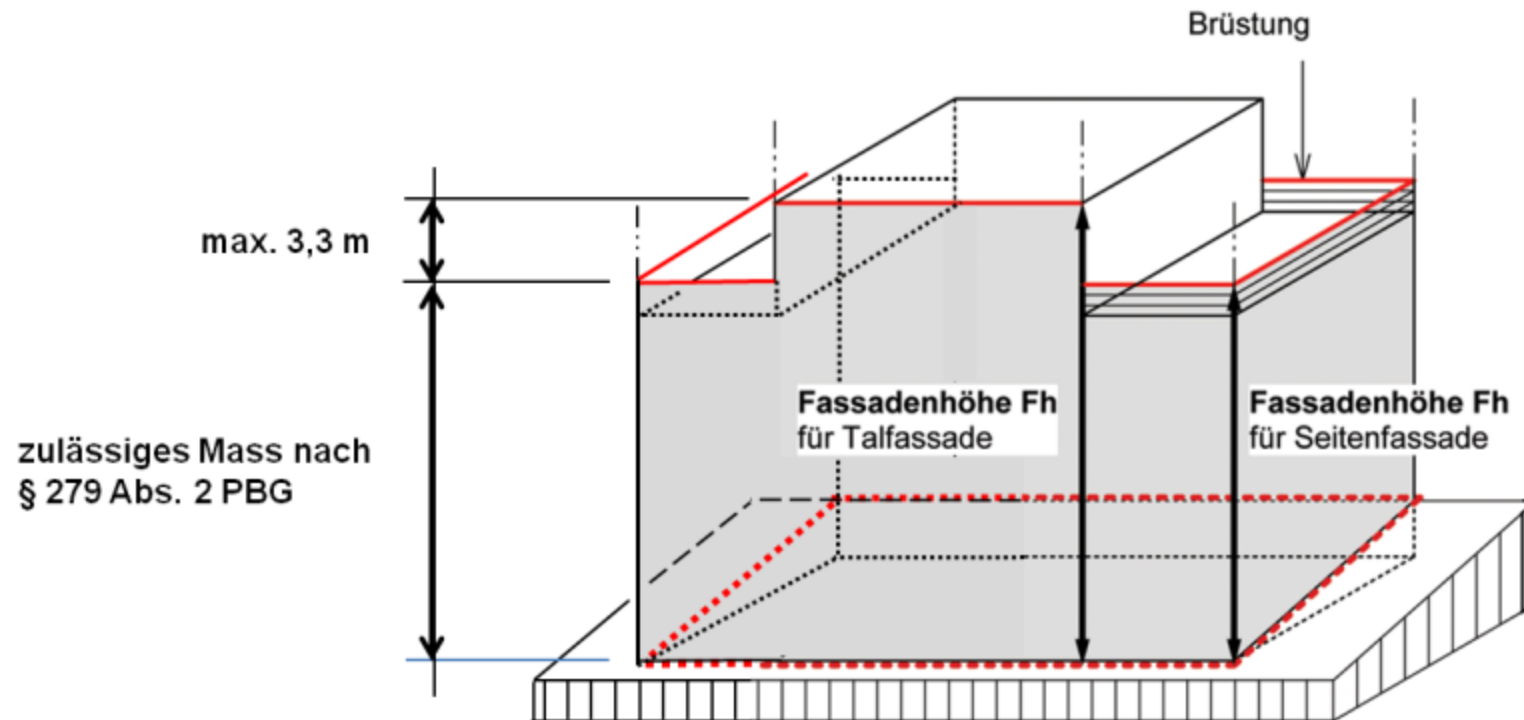
Grenzabstand § 269 PBG

- Unterirdische- und Unterniveaubauten haben keinen Grenzabstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, wenn sie keine Öffnungen gegen das Nachbargrundstück aufweisen.

Wohnzone

Bauordnung Art. 15 Abs. 4

- Da die Fassadenhöhe bis zur Oberkante von Geländern oder Brüstungen gemessen wird, wird an dieser Stelle die Gebäudehöhe um 1.0 m erhöht.

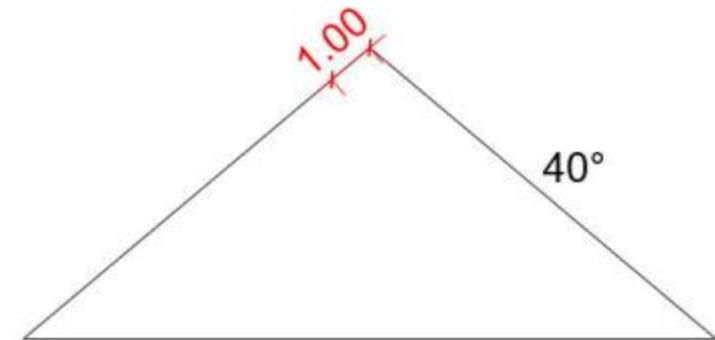
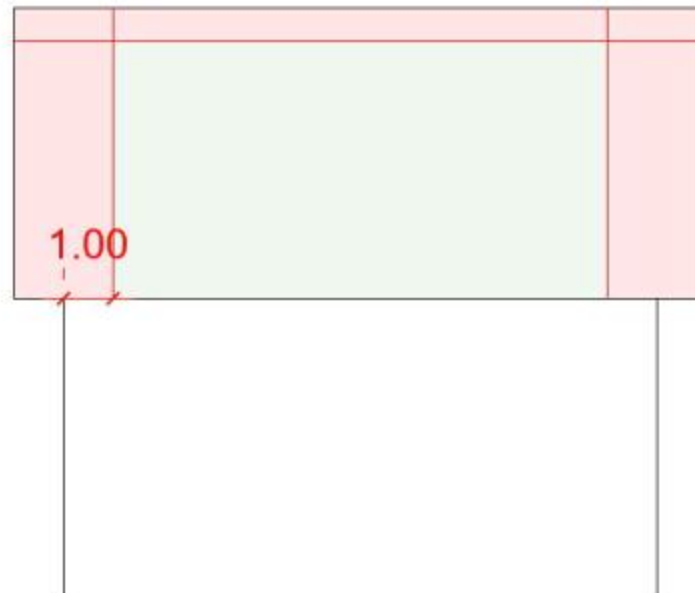


Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung
05. Mai 2026

Art. 30 Dachaufbauten

- 1.0 m horizontaler Abstand zur Giebelfassade
- 1.0 m vom Hauptfirst abgesetzt



Änderungen

Wohnzone

Bauordnung Art. 18 Flachdach

- Dachfläche vom Attikageschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden
- Wird kein Attikageschoss erstellt darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden

Gemeinde Weiach

Infoveranstaltung

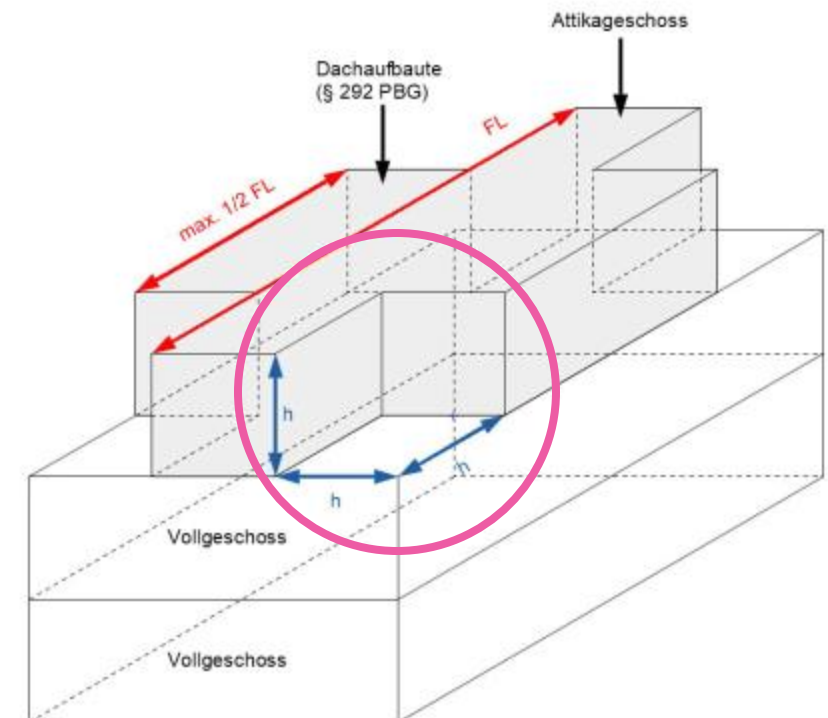
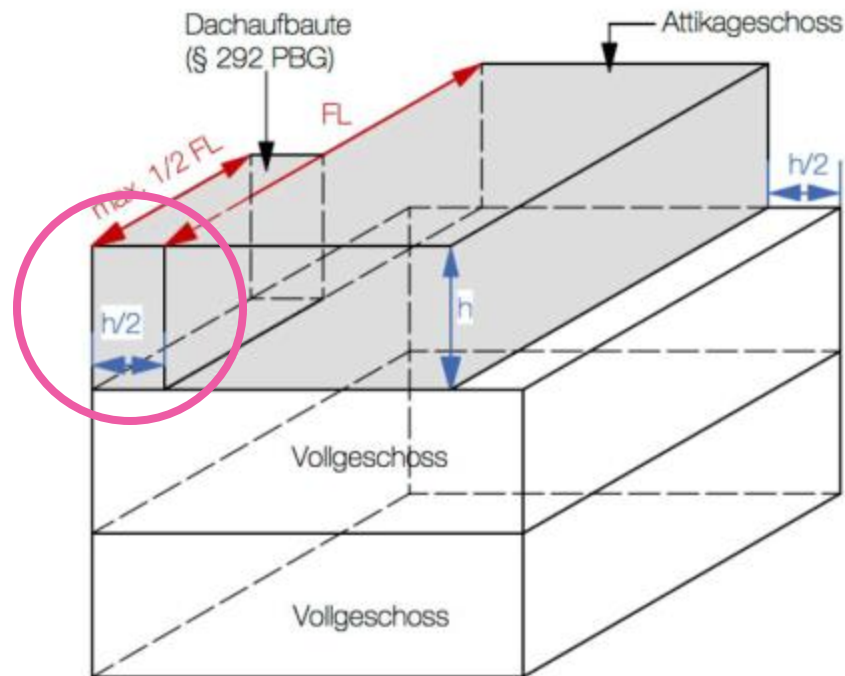
05. Mai 2026

Änderungen

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 30 Dachaufbauten

- Durch die Harmonisierung wären Dachaufbauten im Attikageschoss viel dominanter wahrnehmbar.
- Deshalb sind bei Attikageschossen die Dachaufbauten um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen

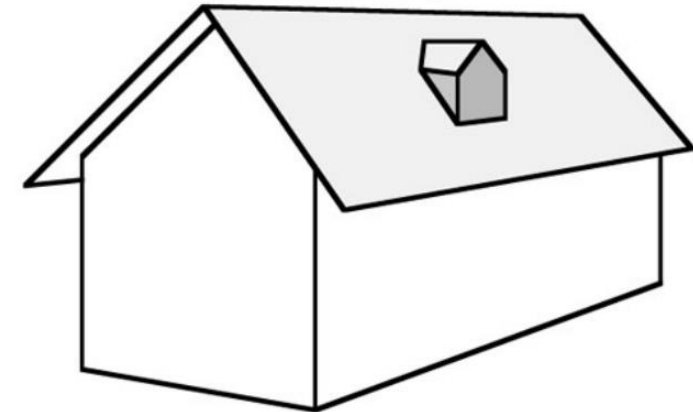
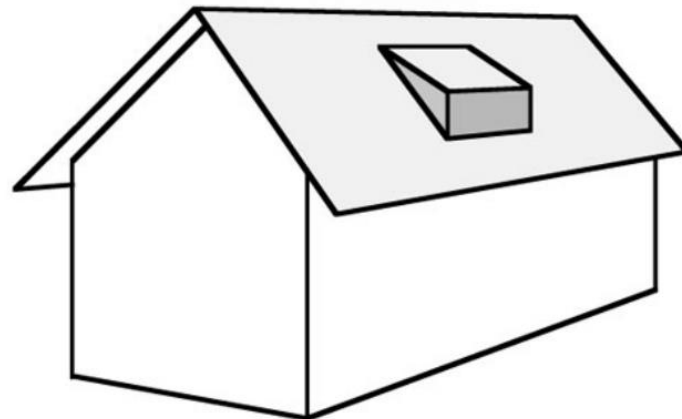
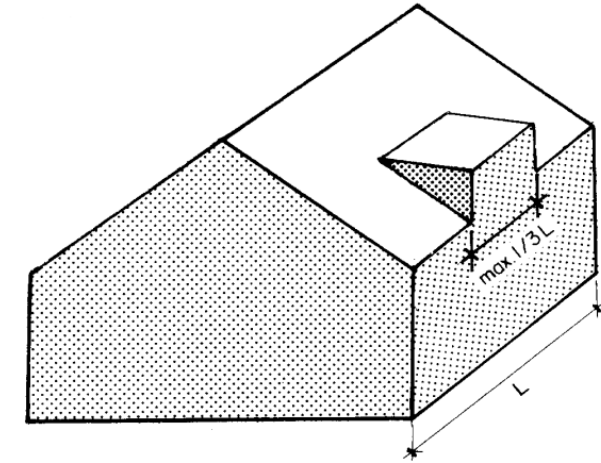


Änderungen

Wohnzone

Bauordnung Art. 17 Schrägdach

- Bei Klein- und Anbauten sind auch Flachdächer möglich
- Dachaufbauten in Form von Giebel- oder Schleppgauben
- Dachaufbauten max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge
- Wenn die Traufe durchbrochen wird max. $\frac{1}{3}$ Fassadenlänge



Änderungen

Mehrwert- ausgleich

Was muss die Gemeinde konkret tun?



Mehrwerte ermitteln



Abgabesatz festlegen



Freibeträge definieren

Einnahmen zweckgebunden einsetzen

