

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung **Informationsveranstaltung**

Hochbau + Planung – Wallisellen, 11. Januar 2024



# Begrüssung



Stadtpräsident Peter Spörri

# Agenda

1. Entstehung der Teilrevision

2. Terminübersicht

3. Inhalt der Planungsvorlage

4. Fragen

# 1. Entstehung der Teilrevision

Harmonisierung der Baubegriffe IVHB  
(Interkantonale Vereinbarung über die  
Harmonisierung der Baubegriffe)



Planungszone Wallisellen Südost



Aktualisierungsbedarf



# Räumliches Entwicklungskonzept als Drehbuch der Teilrevision

Ortsbild im Gleichgewicht



Multifunktionale Netze



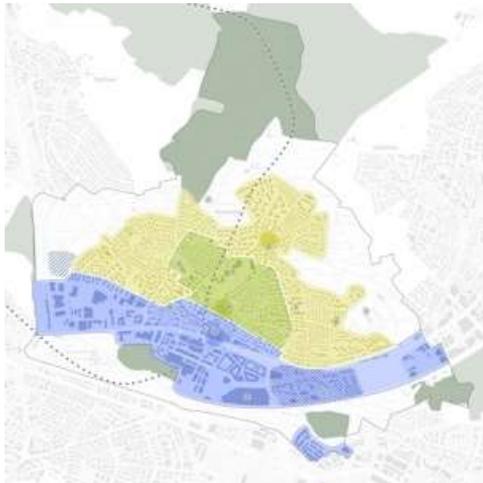
Grüner Ring, grüner Kern



# Planungsprozess Teilrevision

Ortsplanung

Räumliches  
Entwicklungskonzept



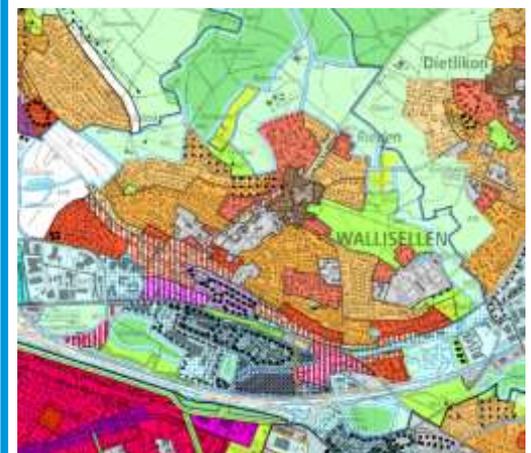
Ende 2021

Entwurf Revision  
BZO und Zonenplan



Ende 2023

Abstimmungsvorlage  
BZO und Zonenplan



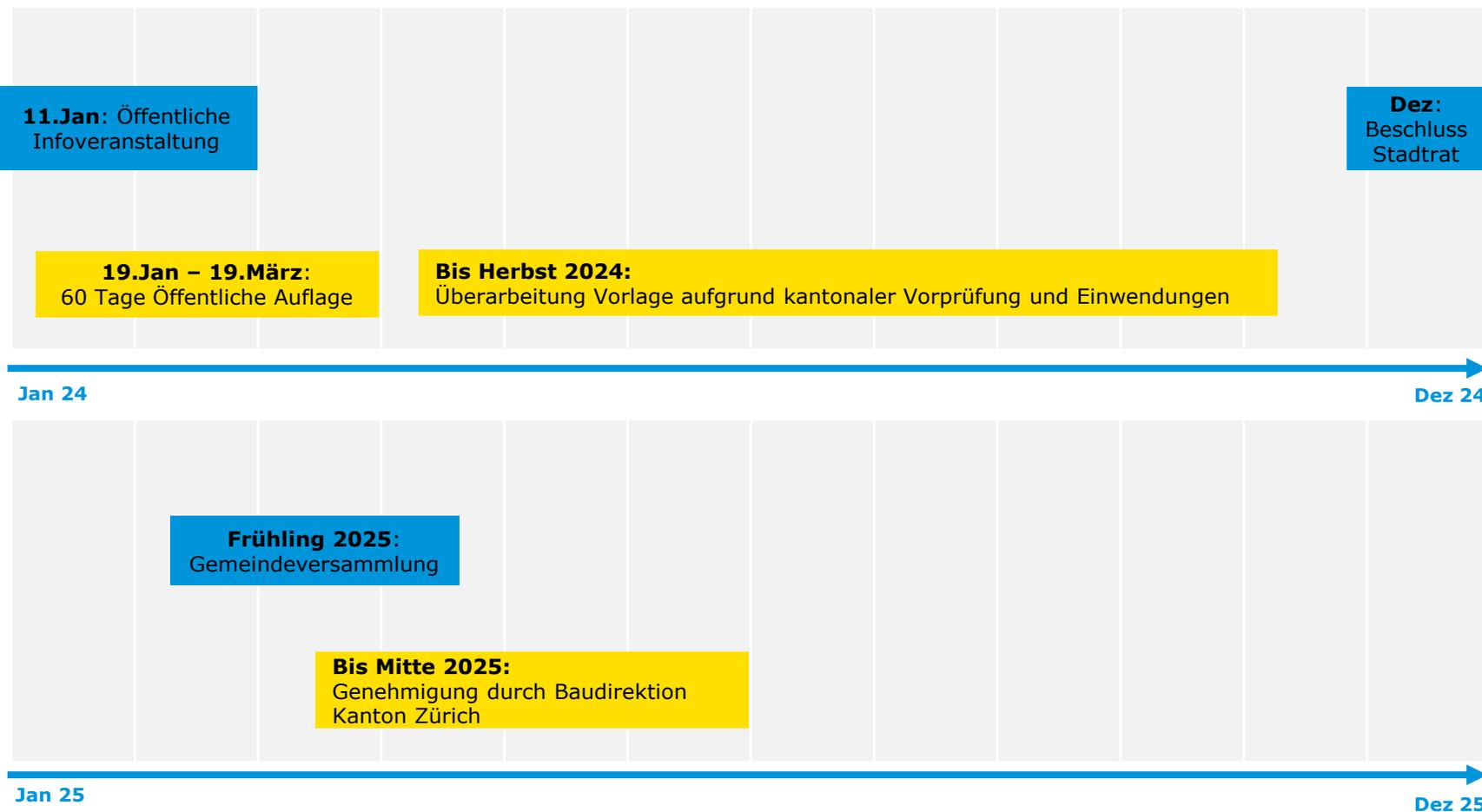
Frühjahr 2025

Öffentliche Auflage Q1-2024

# Gesamtablauf

- Festlegung Planungszone
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- Erarbeitung Revision
- Mitwirkung Sounding Board; Anhörung durch den Gesamtstadtrat
- Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung
- Bearbeitung der Einwendungen
- Gemeindeversammlung
- *Parallele Prozesse:*
  - *Eingang Einzelinitiative Systemwechsel*
  - *Mehrwertausgleich*

## 2. Terminübersicht



## 3. Inhalt der Planungsvorlage



Ressortvorsteher Hochbau + Planung  
Jürg Niederhauser

# Grundsätze Teilrevision

## ■ Ausgangslage

- Die Teilrevision wird auf den Zeithorizont 2035/2040 ausgerichtet.
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum 2035/2040 Kt. ZH für das Glattal plus 240'000 Personen
- Schätzung Bevölkerungswachstum Wallisellen 2'000 – 3'000 Personen

## ■ Teilrevision

- Differenzierte Siedlungsentwicklung
  - Wachstum im Süden (Urbane Stadt)
  - Qualitatives Wachstum und moderate Verdichtung im Norden
- Dämpfungsmassnahmen bezüglich Grünverlust sollen eingeführt werden
- Klimaziele (Paris) sind zu berücksichtigen
- Einführung von Flexibilisierungsmassnahmen wie z.B. Parkierung
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum
- Übernahme von kantonalen Vorgaben wie IVHB

## **Schwerpunktthema 1**

# **Quartiererhaltungszone Gartenstadt**

# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Um was geht es?

- Die Baumassenziffer von 1.9 bleibt unverändert. Somit bestehen in der Gartenstadt weiterhin Nutzungsreserven.
- Die Gartenstadtquartiere sind für Wallisellen prägend und geschätzt.
- Die Struktur sowie der Charakter der Quartiere (Gartenstadt) soll erhalten und gestärkt werden.
- Im Fokus ist die Weiterentwicklung bestehender Regelungen.
- Leichte bauliche Verdichtung weiterhin möglich - unter Einhaltung von qualitativen Vorgaben.

# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Struktur erhalten



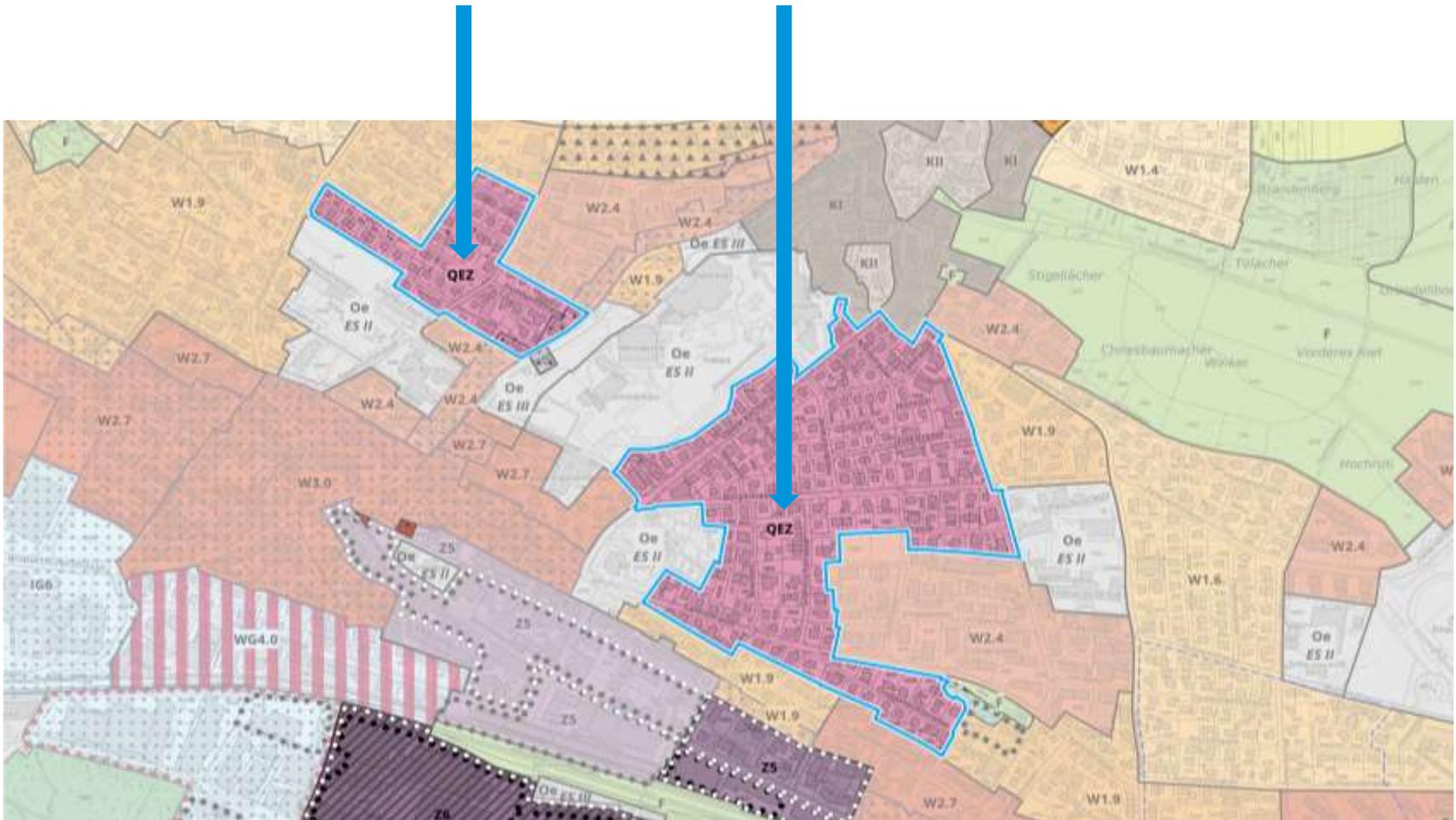
- Klare Bebauungs- und Freiraumstruktur in ihrem Charakter erhalten
- Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Erneuern zeitgemässe Lösungen ermöglichen

# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Beispiele



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Zweck

Die Quartiererhaltungszone (QEZ) Gartenstadt bezweckt die **Strukturerhaltung** und die **zeitgemässe Weiterentwicklung** der Gartenstadtsiedlungen.



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Quartiercharakter

Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem **Quartiercharakter** zu entsprechen.

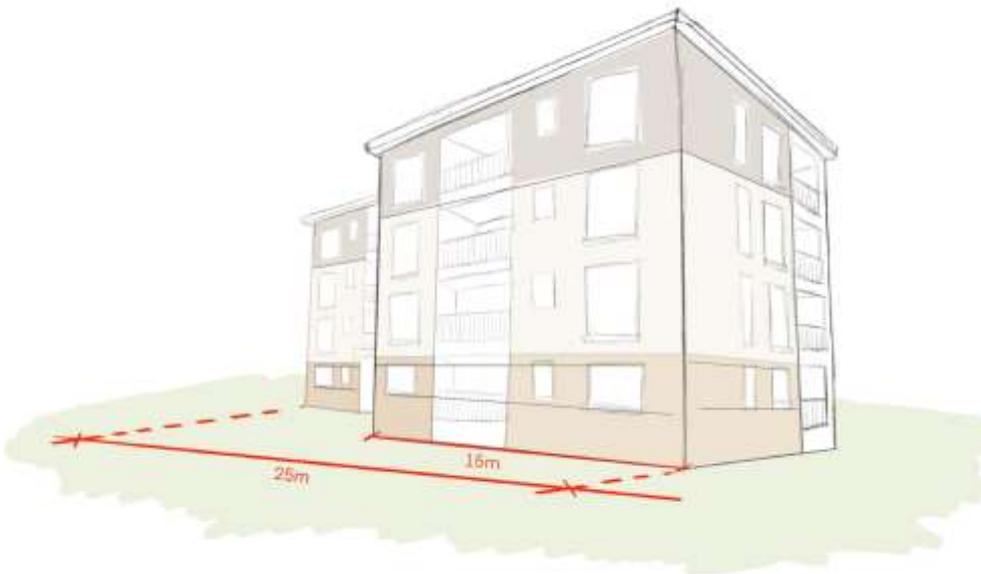
- In der Regel auf die **Strassenbaulinien** ausgerichtete, einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, mit einem zwei- bis dreigeschossigen Erscheinungsbild und einem Dachgeschoss



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Quartiercharakter

Für die Einordnung von Neubauten in die Quartierstruktur sind **Fassaden** mit einer Länge von **mehr als 15.0 m entlang der Strassen zu gliedern** und nach hinten zu staffeln.

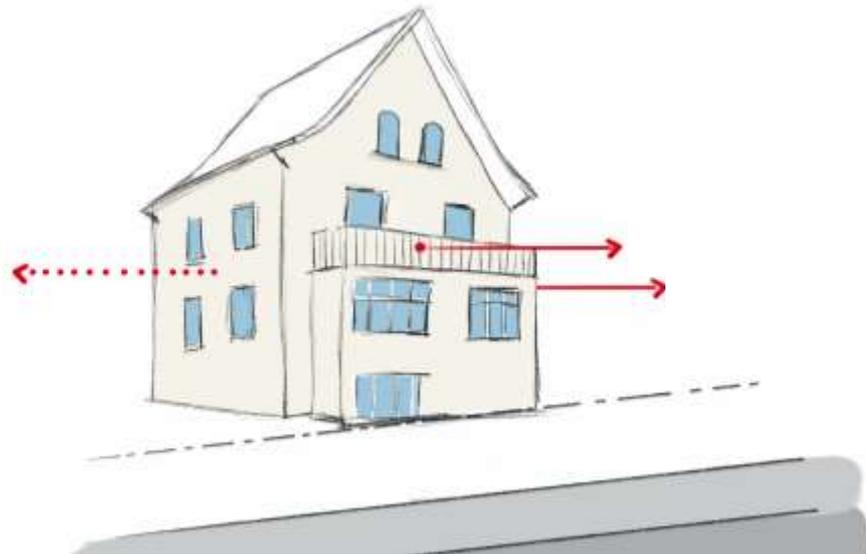
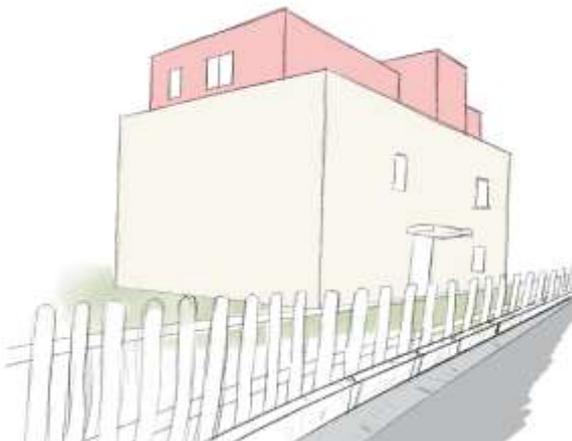


# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Quartiercharakter

Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem **Quartiercharakter** zu entsprechen.

- **allseitig gestaltete Fassaden** mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Quartiercharakter

Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem **Quartiercharakter** zu entsprechen.

- in der Regel mit offenem Zaun zum Strassenraum abgegrenzte **bepflanzte Vorgärten**

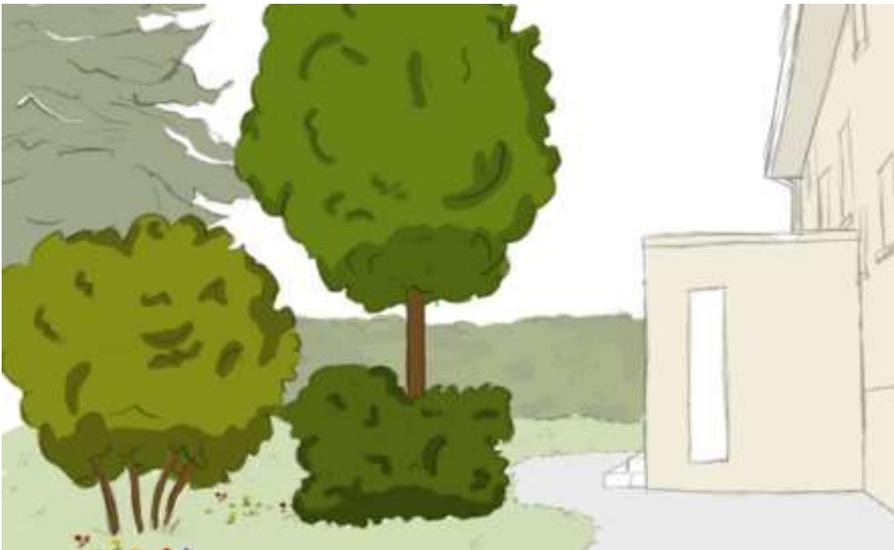


# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Quartiercharakter

Neubauten und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem **Quartiercharakter** zu entsprechen.

- gärtnerisch gestaltete Umgebung mit **Einzelbäumen und Baumgruppen**



# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## Regelung BZO: Grundmasse

	Heute	Neu
Baummassenziffer Hauptgebäude (max.)	1.9	1.9
Baummassenziffer Kleinbauten/Anbauten (max.)	0.3	0.3
Grosser Grundabstand (min.)	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand (min.)	5 m	5 m
Gebäudelänge (max.)	30 m	20 m
Fassadenhöhe / Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdach	8.1 m (Gebäudehöhe)	8.1 m
Fassadenhöhe / Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach	-	8.1 m
Grünflächenziffer (min.)	Keine Regelung	50 %

# Quartiererhaltungszone Gartenstadt

## **Verständnisfragen**



## Schwerpunktthema 2

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Um was geht es?

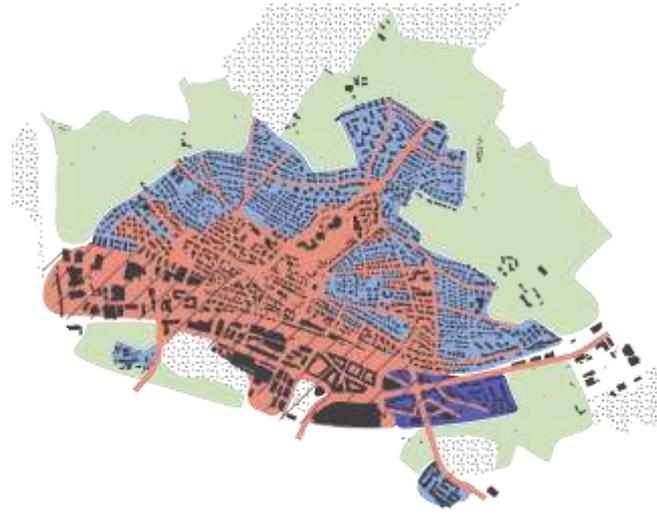
- Eine starke Durchgrünung ist eine wichtige Massnahme zur Erreichung der Klimaziele.
- Die laufende Abnahme der Grünflächen soll reduziert werden.
- Es soll eine Grünflächenziffer festgelegt werden.
- Wegen zunehmender Hitzebelastung sollen neue Regelungen für Baumerhalt und Vorgärten eingeführt werden.

Für mehr Informationen siehe:

Kanton ZH: [Siedlungsentwicklung dem Klima anpassen: Gemeinden erhalten verschiedene Instrumente | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

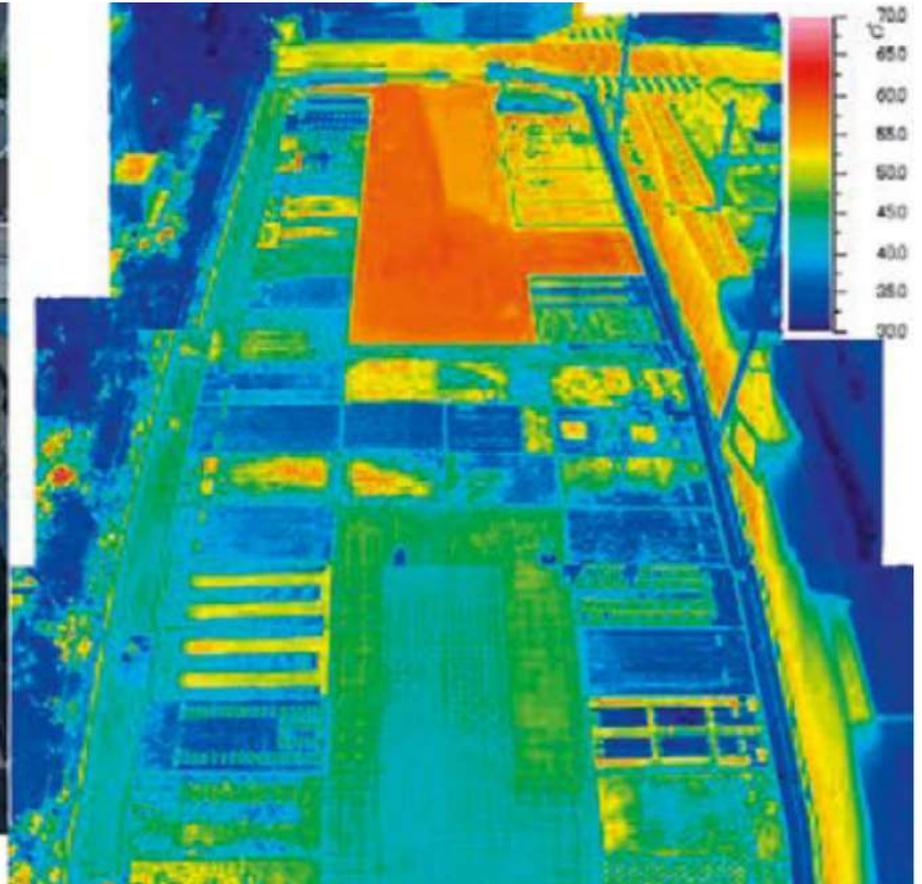
# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Grünen Kern sicherstellen



# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Temperaturverhalten unterschiedlicher Oberflächen



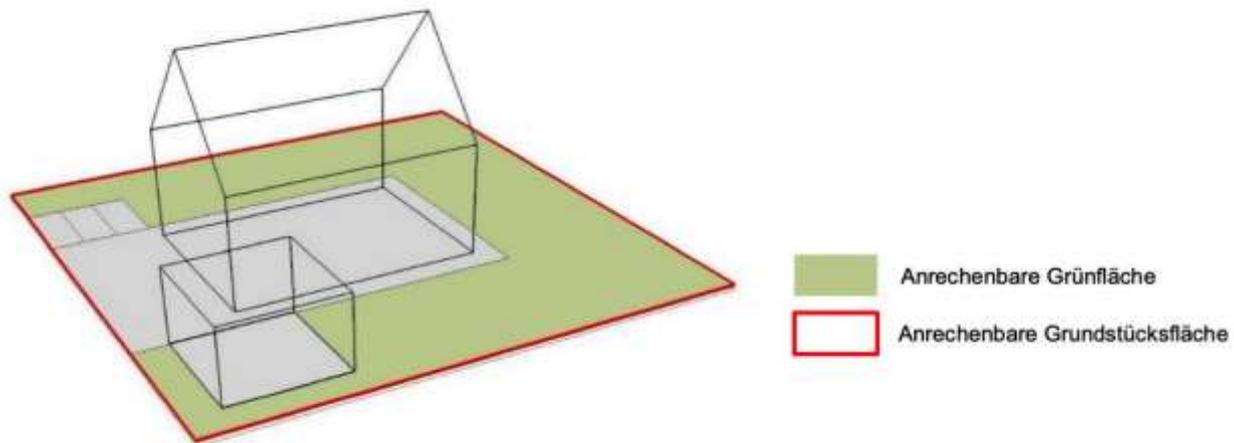
# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Definition Grünflächenziffer

§ 257.<sup>55, 59</sup> <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

<sup>3</sup> Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.<sup>46</sup>



# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## **Regelung BZO: Standardregelung**

Zone	Neu
Kernzone	-
Gartenstadt	<b>50 %</b>
Zentrumszone	<b>10 %</b>
Wohnzonen	<b>40 %</b>
Industrie- und Gewerbezone	<b>10 %</b>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>Qualitative Anforderungen</b>

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Regelung BZO: Spezialregelung

- Gilt nur für «Gartenstadt» und «Wohnzone»
- Bei **Grundstücken  $\leq 400 \text{ m}^2$**  ist mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Beispiel Spezialregelung



Grundstücksfläche	365 m <sup>2</sup>
- Fussabdruck aller Gebäude (Hauptgebäude, Kleinbauten und Anbauten)	158 m <sup>2</sup>
= Unbebaute Grundstücksfläche	<b>207 m<sup>2</sup></b>
Hälfte unbebauter Grundstücksfläche	207 m <sup>2</sup> /2 = 103.5 m <sup>2</sup>

Erforderliche Grünfläche = **103.5 m<sup>2</sup>**

Bei Standardregelung 40%:	146.00 m <sup>2</sup>
Dank Spezialregelung:	103.50 m <sup>2</sup>

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Regelung BZO: Baumförderung

- Pro Neubau oder neubauähnlichen Umbau ist je 200 m<sup>2</sup> an Grünflächenziffer anrechenbare Grünfläche ein Baum nachzuweisen.
  
- Dieser Baum muss:
  - standortgerecht, mittel- bis grosskronig
  - dauerhaft erhalten, bei Abgang ersetzen
  
- Von der Erhaltungs- oder Pflanzpflicht ist abzusehen, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird (§ 76 PGB).

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Regelung BZO: Baumerhalt

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

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Ergänzungsplan Baumerhalt



Bäume Total	672
-------------	-----

Öffentlicher Grund	219
--------------------	-----

Privatgrund	453
-------------	-----

*Stand 17. Juli 2023*

Kriterien für Aufnahme Baum in  
Ergänzungsplan:

- Markante Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 60 cm
- Mehrstämmige Bäume mit ähnlich markantem Erscheinungsbild, wenn ein Stamm grösser BHD 60 cm oder die zwei dicksten Stämme zusammen mehr als 80 cm BHD

# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Regelung BZO: Flachdachbegrünung

In allen Zonen ist der **nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich** eines Flachdaches **mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche zu begrünen**, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.



# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## Regelung BZO: Begrünung Vorbereiche

In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum **quartiertypisch zu bepflanzen** und mehrheitlich zu begrünen.



# Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

## **Verständnisfragen**



## Schwerpunktthema 3

# Wallisellen Südost

# Wallisellen Südost

## Um was geht es?

- Entwicklungsschwerpunkt Wallisellen Südost
- Die Testplanung Südost musste folgende Anforderungen abdecken:
  - Neues Quartier gestalten
  - Raum für ein Schulhaus sicherstellen
  - Infrastruktur / Erschliessung neu definieren
  - Raum für Veloschnellroute Kanton ZH sichern

# Wallisellen Südost

## Perimeter Testplanung



# Wallisellen Südost Ergebnisse

Ansatz: Tangente



Ansatz: Patchwork



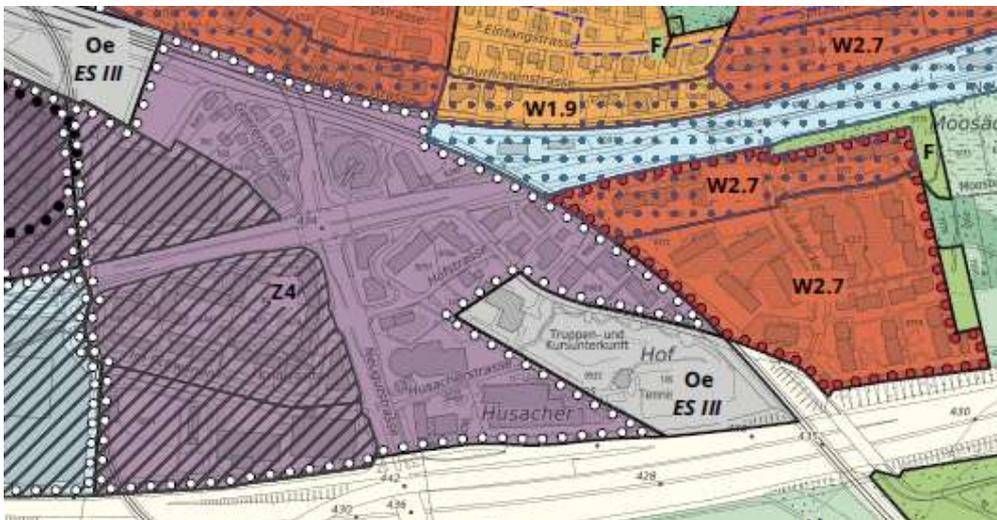
Ansatz: Boulevard

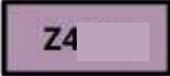
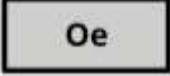


# Wallisellen Südost Syntheseplan



# Wallisellen Südost Zonenplan



-  Z4 Zentrumszone
-  Oe Zone für öffentliche Bauten (Oe)
-  W2.7 Wohnzone (W2.7)
-  Hochhäuser zulässig
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Sonderbauvorschriften

# Wallisellen Südost

## Ergänzungsplan Wallisellen Südost



### Festlegungen

-  Geltungsbereich Ergänzungsplan
-  Planungseinheiten 1-11
-  Städtebaulich wichtige Ecksituationen
-  Freihaltebereiche
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Gewerbeanteil min. 40%  
Wohnanteil min. 0%
-  Gewerbeanteil min. 20%  
Wohnanteil min. 60%
-  Gewerbeanteil min. 0%  
Wohnanteil min. 80%

### Informationsinhalt

-  Raumsicherungen ausserhalb  
Geltungsbereich Ergänzungsplan

# Wallisellen Südost **Verständnisfragen**



# Weitere Revisionsthemen

# Weitere Revisionsthemen

## **Um was geht es?**

Weitere Revisionsthemen sind insbesondere:

- Parkierung
- Hochhäuser
- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum
- Weitere Zonenplananpassungen (Hofacker, Industrie/Gewerbe etc.)
- IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

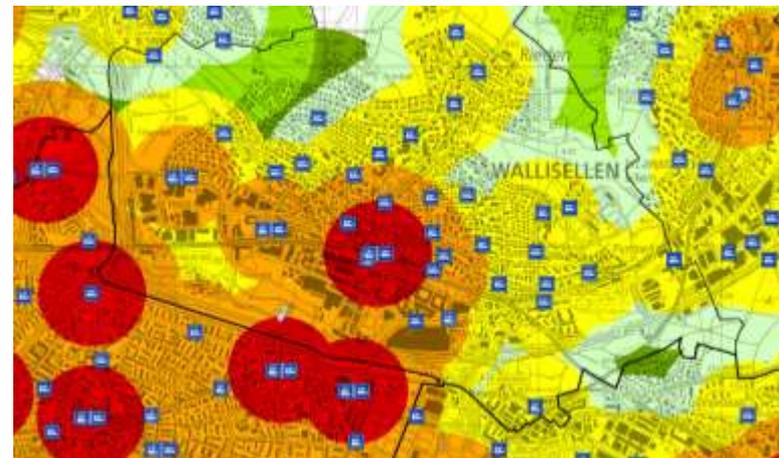
# Weitere Revisionsthemen

## Regelung BZO: Parkierung

- Grundlage bildet die Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes (Oktober 1997)
- Heutige Regelung «Wohnen»:
  - Pro 80 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, mind. aber pro Wohnung, 1 PP.
  - Bruchteile sind aufzurunden.

ÖV-Güteklassen

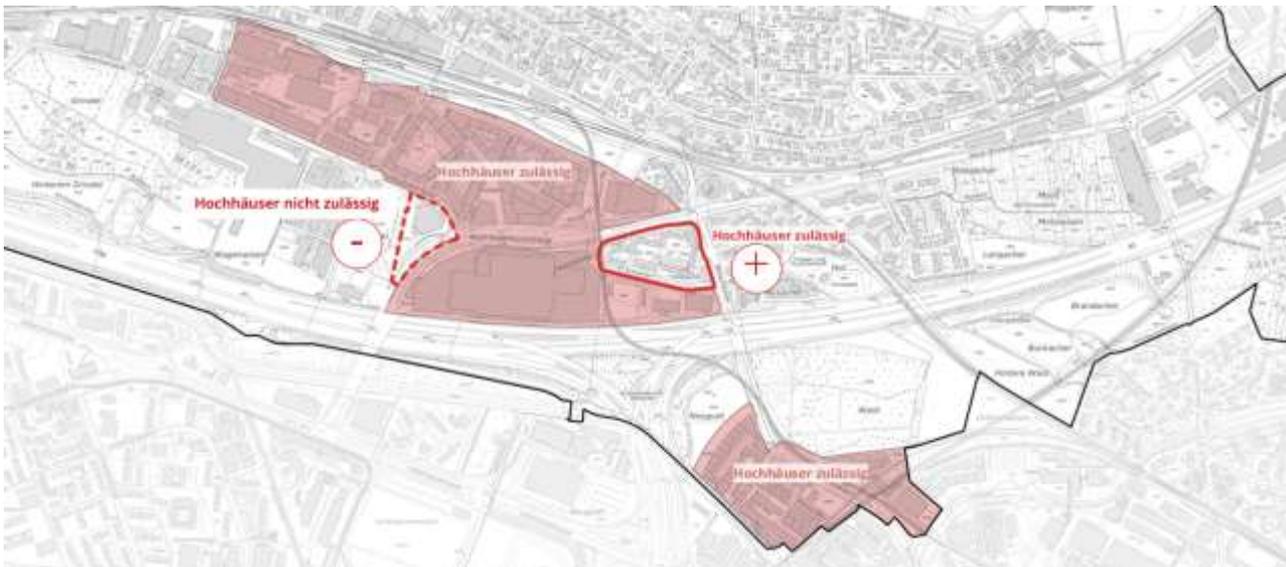
Benützer- kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Güteklasse ÖV-Erschl.	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	100	20	30	30	45
Klasse B	55	100	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110



# Weitere Revisionsthemen

## Regelung BZO: Hochhäuser

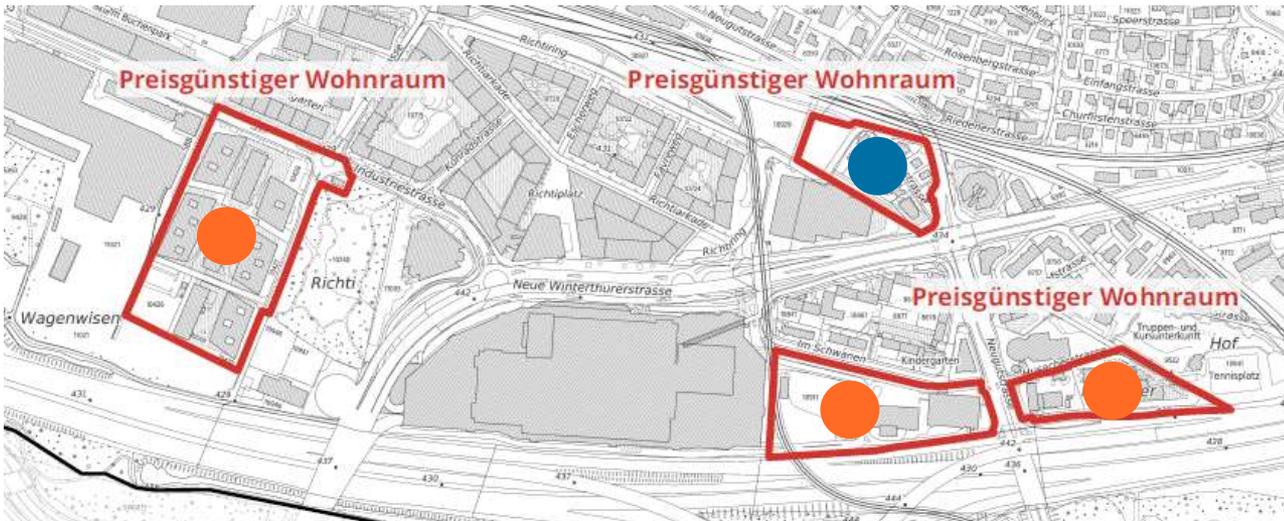
- Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig.
- Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan.
- Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.



# Weitere Revisionsthemen

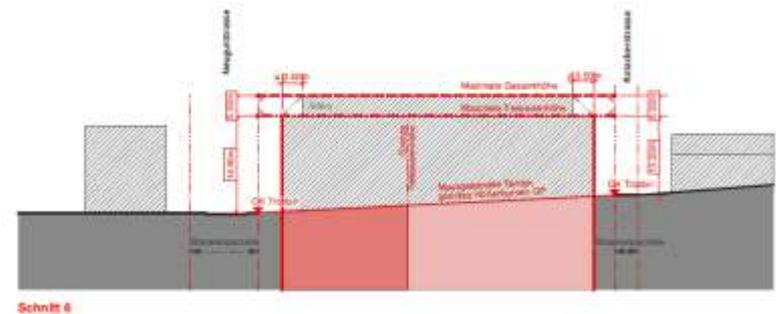
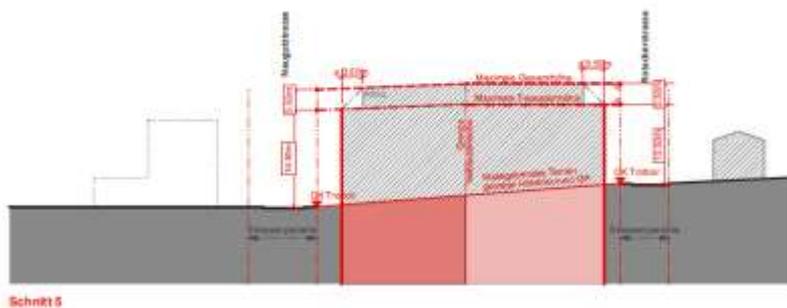
## Regelung BZO: Preisgünstiger Wohnraum

Auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen «Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum» zu erstellen und dauerhaft zu sichern.



- Neu Wohnen zulässig
- Mehrheitlich Eigentum Stadt Wallisellen

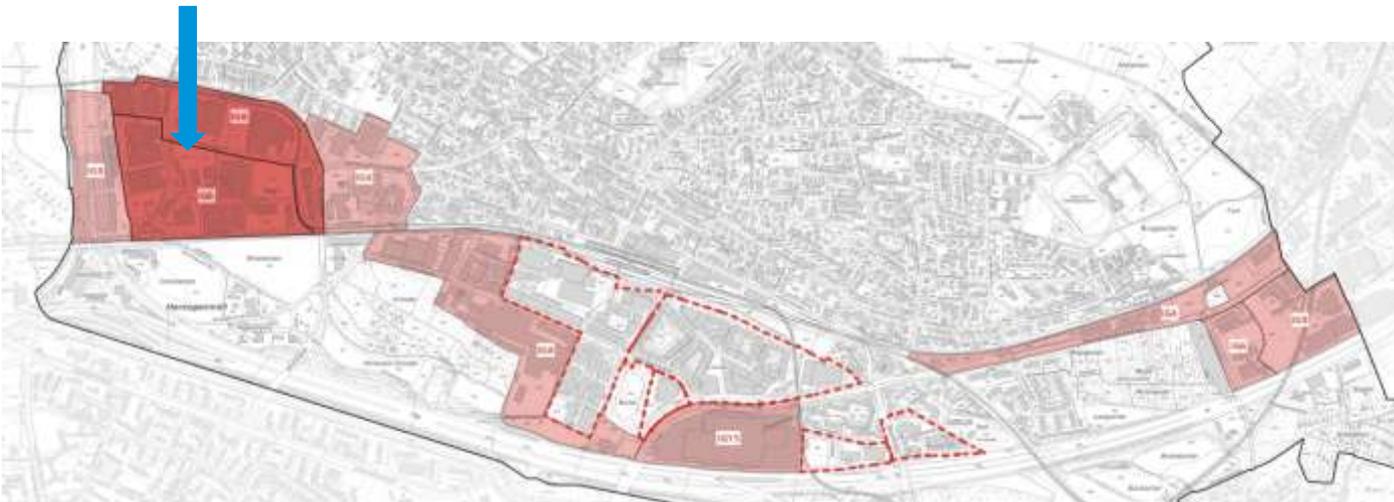
# Weitere Revisionsthemen Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum



# Weitere Revisionsthemen

## Anpassungen Industriezone

- In den Industrie-/Gewerbebezonen können neu mehr Nutzflächen realisiert werden, da die zulässige Baumasse nicht mehr von der Geschosshöhe (4.5 m) abhängig ist.
- **Vorgabe regionaler Richtplan**  
In der Industrie- und Gewerbezone IG6 und IG8 Herti sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe auf maximal 50 % der Gesamtnutzfläche zulässig.



# Weitere Revisionsthemen **Kantonale Vorgabe: IVHB**

**I**nterkantonale **V**ereinbarung über  
die **H**armonisierung der **B**aubegriffe



## Weitere Revisionsthemen

# IVHB: Harmonisierung von Begrifflichkeiten

<i>Bisher:</i>	<i>Neu:</i>
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

# Weitere Revisionsthemen

## **IVHB: Themen**

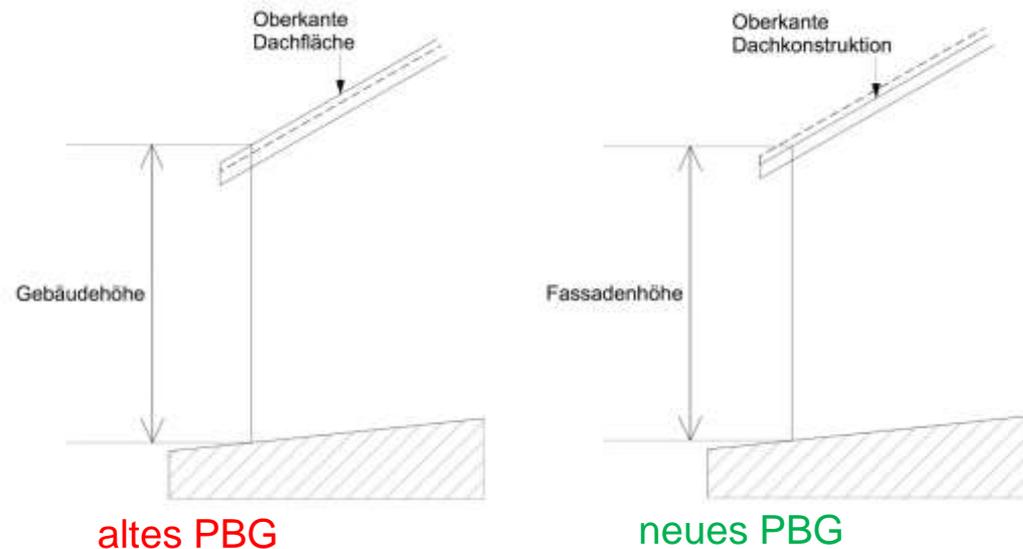
- Gemeinden müssen **kommunale Nutzungsplanung** an neues Planungs- und Baugesetz (PBG) anpassen
- Mehrere PBG-Änderungen finden direkte Anwendung (keine Kompetenz der Gemeinde):
  - Berechnung Nutzungsziffern
  - Massgebliches Terrain
  - Max. 20% Nutzungszuschlag für Bauteile, die dem Energiesparen dienen
  - Abstandsprivilegierung vorspringender Bauteile

Neuland für alle, Praxis wird sich mit der Zeit/Erfahrung ergeben.

# Weitere Revisionsthemen

## IVHB – Fassadenhöhe

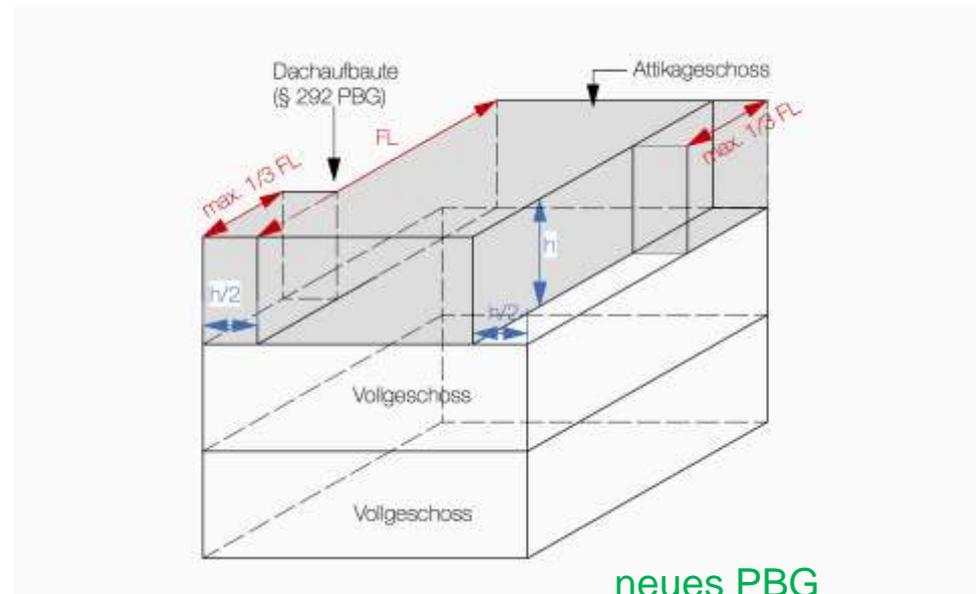
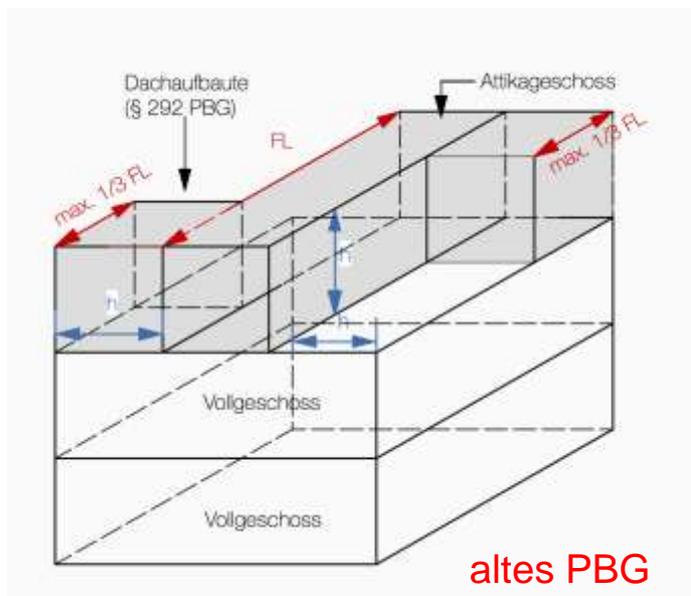
- Das Mass der heutigen Gebäudehöhen wird übernommen.
- Da neu auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Dachhaut gemessen wird, entsteht mehr Spielraum für Neubauten (ca. +30 cm mehr Höhe).



# Weitere Revisionsthemen

## IVHB – Attikageschosse

- Attikageschosse müssen neu nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Fassadenlänge sein (PBG erlaubt bis 1/2 Fassadenlänge).



# Weitere Revisionsthemen

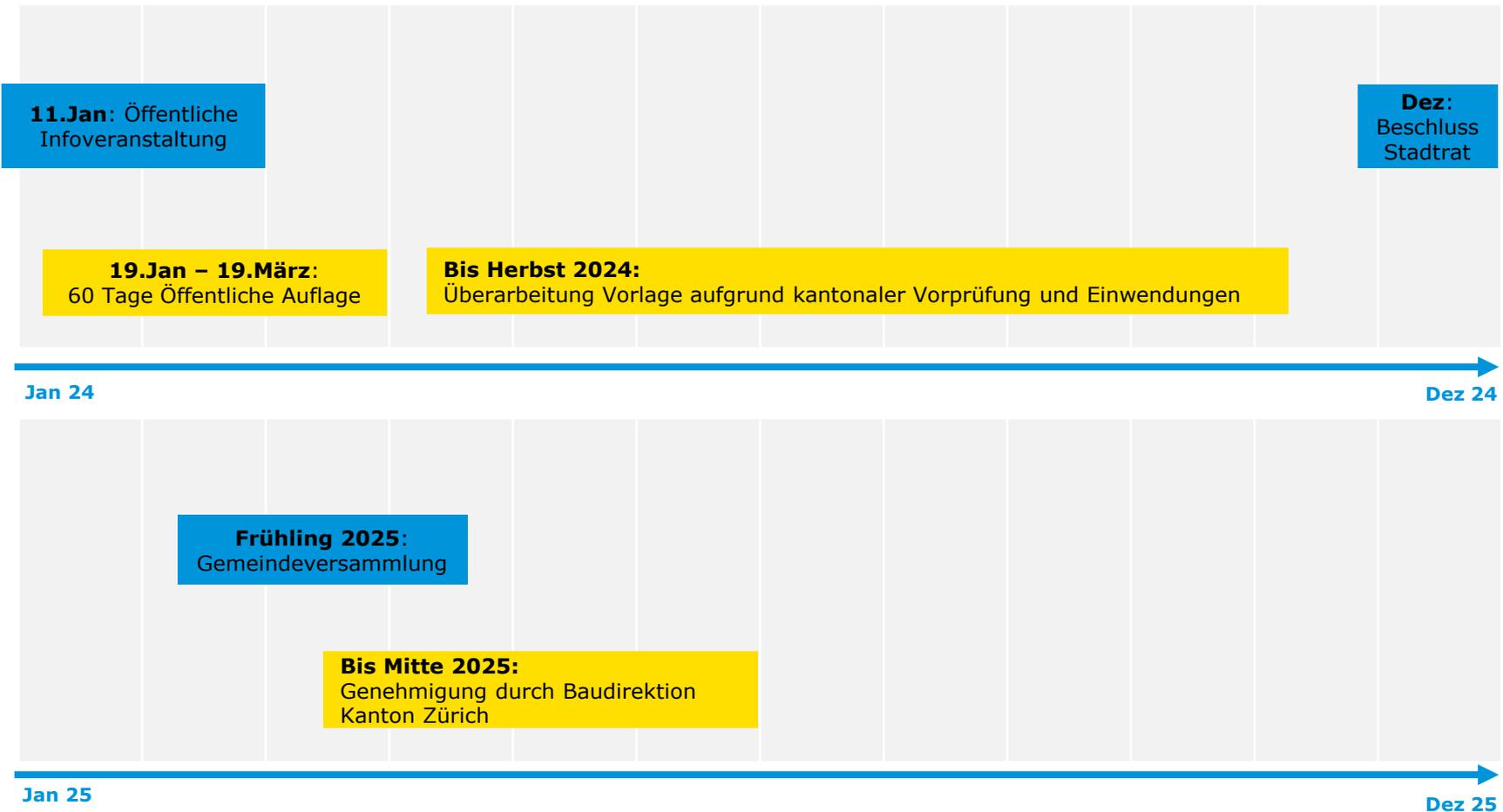
## **Verständnisfragen**



# Weiteres Vorgehen



# Terminübersicht



## 4. Fragen



# Herzlichen Dank

